CON TRUST
ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

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

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 3883

об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:000000:7149, 16:24:150301:1914, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение

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

Исполнитель: **ООО «КонТраст»**

Дата оценки:	14.12.2023г.
Дата составления отчета:	14.12.2023г.

Казань 2023г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 3

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 7

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 9

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 11

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 13

6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 14

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 17

8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 18

9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 24

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 45

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 46

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ 52

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 59

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 60

ПРИЛОЖЕНИЕ 61

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, и. составляющего паевой инвестиционный Фонд, и Техническим заданием №77 от 08.12.2023г к указанному договору, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:000000:7149, 16:24:150301:1914, категория земель – земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, расположенных по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение

Дата определения стоимости объекта оценки - 14.12.2023г.

Цель оценки: определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «АК БАРС - Горизонт», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

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)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»,утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельных участков по состоянию на 14.12.2023г. округленно составляет:

2 923 823 355 (Два миллиарда девятьсот двадцать три миллиона восемьсот двадцать три тысячи триста пятьдесят пять) рублей, а именно:

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:7149, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 6 156 046 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	6 156 046	2 677 880 010
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:1914, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 565 387 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	565 387	245 943 345
	Итого		**2 923 823 355**

**не облагается НДС, по статье 146 НК РФ*

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

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

Оценщик _____ Носова И.П.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки и его местонахождение	- Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:7149, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 6 156 046 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение; - Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:1914, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 565 387 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение;
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения): данные отсутствуют
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:7149, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 6 156 046 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение; - Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:1914, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 565 387 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение;
Владелец объекта оценки	Закрытый паевой инвестиционный рентного фонда «АК БАРС-Горизонт»
Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Установлены по данным документов: Выписка из ЕГРН (2 шт.)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности.
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная (справедливая)
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК БАРС - Горизонт», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев

	паевых инвестиционных фондов,стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Дата проведения оценки (дата оценки)	14.12.2023 г.
Срок выполнения работ по оценке	В течение 4 рабочих дней после подписания настоящего Технического задания
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика. 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 10. Оценка осуществляется без проведения осмотра объекта оценки, на основании сведений, отраженных в предоставленных Заказчиком документах. При оценке объекта оценки исходил Оценщик из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте оценки. 11. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».

Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция) 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: - «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» − «Виды стоимости (ФСО II)» − «Процесс оценки (ФСО III)» − «Задание на оценку (ФСО IV)» − «Подходы и методы оценки (ФСО V)» − «Отчет об оценке (ФСО VI)» 3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022). 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Договор №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, и. составляющего паевой инвестиционный Фонд, и Техническим заданием №77 от 08.12.2023г к указанному договору, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст»
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	- Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:7149, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 6 156 046 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение; - Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:1914, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 565 387 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение;
Имущественные права на объект оценки:	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения): данные отсутствуют
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	14.12.2023г.
Дата осмотра	В соответствии с Заданием на оценку осмотр объекта оценки не проводится
Дата составления отчета	14.12.2023г.

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельных участков по состоянию на 14.12.2023г. округленно составляет:

2 923 823 355 (Два миллиарда девятьсот двадцать три миллиона восемьсот двадцать три тысячи триста пятьдесят пять) рублей, а именно:

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:7149, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 6 156 046 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	6 156 046	2 677 880 010
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:1914, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 565 387 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	565 387	245 943 345
	Итого		**2 923 823 355**

**не облагается НДС, по статье 146 НК РФ*

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 его использования.

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

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

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

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

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

6. Осмотр объектов оценки не проводился. Заказчик не предоставил возможности осмотра объектов оценки.

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

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

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

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

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

3. 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	Носова Ирина Петровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет». №000605 от 23.01.2019г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов 17.08.2015г
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №060005887 выдан Институтом непрерывного образования НОУ ВПО Институт управления «ТИСБИ»
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №024338-1 от 08.07.2021г
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	№922/2459138957 от 27.09.2023г. выдан Страховым обществом РЕСО-ГАРАНТИЯ, срок действия с 02.10.2023г. по 01.10.2024г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 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; info@contrust.bz; Т.277-73-62
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»
Местонахождение	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
ОГРН	1151690036574
Дата присвоения ОГРН	29.04.2015 г
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/2342493929 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2023 г. по 25.03.2024 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	• Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке; • Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве; • Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя; • Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об	Не привлекались

оценке организациях и специалистах	
Квалификация привлеченного специалиста	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются 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 (вес, размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
6. Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из допущения об отсутствии каких-либо скрытых фактов. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
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 стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.
9. 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.
10. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных об объекте оценки. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.
11. Оценщик предполагал ответственное отношения собственника к объекту оценки и должное управление им как в период оценки, так и в будущем.
12. 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.
13. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
14. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.
15. 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.
16. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта.
17. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимость объекта оценки и не является гарантией того, что в целых, 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.

18. Оценка проведена без осмотра объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможность осмотра объекта оценки. Характеристики объекта оценки установлены по сведениям об объекте оценки, представленным Заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности предоставленных Заказчиком сведений об объекте оценки.

19. 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.

20. Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполненные 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.

21. После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

5.2. Специальные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации.

5.3. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017).

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

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

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

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

6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- ✓ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ – объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.
- ✓ ЦЕНА – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- ✓ СТОИМОСТЬ – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- ✓ ОЦЕНЩИК – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков, застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и обладающее подготовкой, опытом, квалификацией, необходимой для ведения оценочной деятельности.
- ✓ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
- ✓ МЕТОД ОЦЕНКИ – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- ✓ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости объекта оценки.
- ✓ ДАТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ) – календарная дата по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

- ✓ ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ — интерпретация общих экономических законов для целей оценки недвижимости. Они включают:

ПРИНЦИП АЛЬТЕРНАТИВНОСТИ гласит, что наличие альтернатив у продавца или покупателя влияет на цену объекта.

ПРИНЦИП ВКЛАДА гласит, что включение любого дополнительного актива в систему предприятия экономически целесообразно, если получаемый прирост стоимости предприятия больше затрат на приобретение этого актива.

ПРИНЦИП ЗАМЕЩЕНИЯ гласит, что максимальная стоимость актива определяется самой низкой ценой или затратами на приобретение (строительство) другого актива эквивалентной полезности.

ПРИНЦИП КОНКУРЕНЦИИ гласит, что при оценке объекта собственности необходимо учитывать степень конкурентной борьбы в данной отрасли в настоящее и будущее время.

ПРИНЦИП ОЖИДАНИЯ (ПРЕДВИДЕНИЯ) гласит, что стоимость объекта определяется текущей стоимостью дохода или других выгод, которые могут быть получены в будущем от владения данным предприятием, т.е. во сколько сегодня оцениваются прогнозируемые будущие выгоды.

ПРИНЦИП ПРЕДЕЛЬНОЙ ПРОДУКТИВНОСТИ (ПРОИЗВОДИТЕЛЬНОСТИ) гласит, что чистая отдача производства имеет тенденцию увеличиваться быстрее темпа роста затрат при добавлении ресурсов к основным факторам производства до достижения определенной точки, после чего растет замедляющимися темпами.

ПРИНЦИП СООТВЕТСТВИЯ гласит, что объекты, не соответствующие требованиям рынка по оснащенности производства, технологии, уровню доходности и т.д., скорее всего, будут оценены ниже среднего.

ПРИНЦИП СПРОСА И ПРЕДЛОЖЕНИЯ гласит, что на стоимость объекта влияют изменения рыночной ситуации, так как рынок на любые оцениваемые активы практически не бывает в состоянии равновесного спроса и предложения, а формируется рынок продавцов или рынок потребителей.

- ✓ ЗАТРАТЫ – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
- ✓ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- ✓ ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
- ✓ СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – время с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
- ✓ ДОХОДНЫЙ ПОДХОД – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- ✓ 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, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

✓ ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

✓ ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

✓ РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ – итоговая величина стоимости объекта оценки.

✓ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

✓ КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ. При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

✓ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, недвижимым имуществом признаются земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

✓ ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – движимым имуществом признаются все вещи, не относящиеся к недвижимости, не попадающие под классификации недвижимого имущества.

✓ ИЗНОС ИМУЩЕСТВА – снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС ИМУЩЕСТВА – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС ИМУЩЕСТВА – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

✓ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

✓ АНАЛОГ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

✓ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	▪ Правовая и техническая документация, предоставленная Заказчиком; ▪ Данные Публичной кадастровой карты https://pkk.rosreestr.ru ▪ Интернет сервис Яндекс-карты: https://www.maps.yandex.ru/
Перечень использованных интернет сайтов	▪ https://www.maps.yandex.ru ▪ http://economy.gov.ru ▪ http://www.consultant.ru ▪ https://yandex.ru/maps/ ▪ https://tatarstan.ru ▪ Официальный сайт Министерства экономического развития Республики Татарстан https://mert.tatarstan.ru ▪ https://ru.wikipedia.org ▪ https://realnoevremya.ru ▪ http://www.appraiser.ru и др.
Предложения о продаже объектов-аналогов	https://www.avito.ru, https://kazan.cian.ru/, https://www.domofond.ru и др.
Значение корректировок стоимости объектов-аналогов в сравнительном подходе	▪ Данные исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт» (https://statrielt.ru/) ▪ Справочник Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А ▪ Справочник Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А
Перечень использованных нормативно-правовых источников информации	1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (последняя редакция); 2. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»; 3. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»; 4. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»; 5. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»; 6. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»; 7. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)». 8. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611) 9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденном распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002г. №568-р.
Перечень использованных литературных источников	1. «Оценка недвижимости» под ред. проф. А.Г. Грязновой, д.э.н. проф. М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2005, стр.496. 2. Иванова Е.Н. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие / Е.Н. Иванова; под ред. д-ра экон. наук. Проф. М.А.Федотовой. – М.: КНОРУС, 2016. 3. С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. 4. В.Арзинов, В.Александров. Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости.- Спб.:Питер, 2013, - 384. 5. Озеров Е.С. «Экономическая оценка недвижимой собственности». СПб.: Издательство «Издательство Политехнического университета», 2013

8. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

- Выписки из ЕГРН от 16.06.2023г. (2 шт)

Таблица 8.1. Сведения оцениваемых земельных участков:

	Объект оценки №1
Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:7149, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 6 156 046 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение
кад.№	16:24:000000:7149
площадь, кв.м.	6 156 046
адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение
категория	Земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Кадастровая стоимость, руб.	Не определена
УПКСЗУ, руб.	16794742.20
Балансовая стоимость, руб.	-
Рельеф, конфигурация	Без существенных перепадов высот, многоконтурный участок
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Ак Барс-Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 16.06.2023г.
	Объект оценки №2
Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:1914, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 565 387 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение;
кад.№	16:24:150301:1914
площадь, кв.м.	565 387
адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение
категория	Земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства
Кадастровая стоимость, руб.	Не определена
УПКСЗУ, руб.	-
Балансовая стоимость, руб.	-
Рельеф, конфигурация	Без существенных перепадов высот, многоконтурный участок
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Ак Барс-Горизонт" данные, о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 16.06.2023г.

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

Характеристики объекта оценки установлены на основании правоустанавливающих документов, сведений, предоставленных Заказчиком, а также доступных Оценщику интернет-источников. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

Сведения об износе объекта оценки.

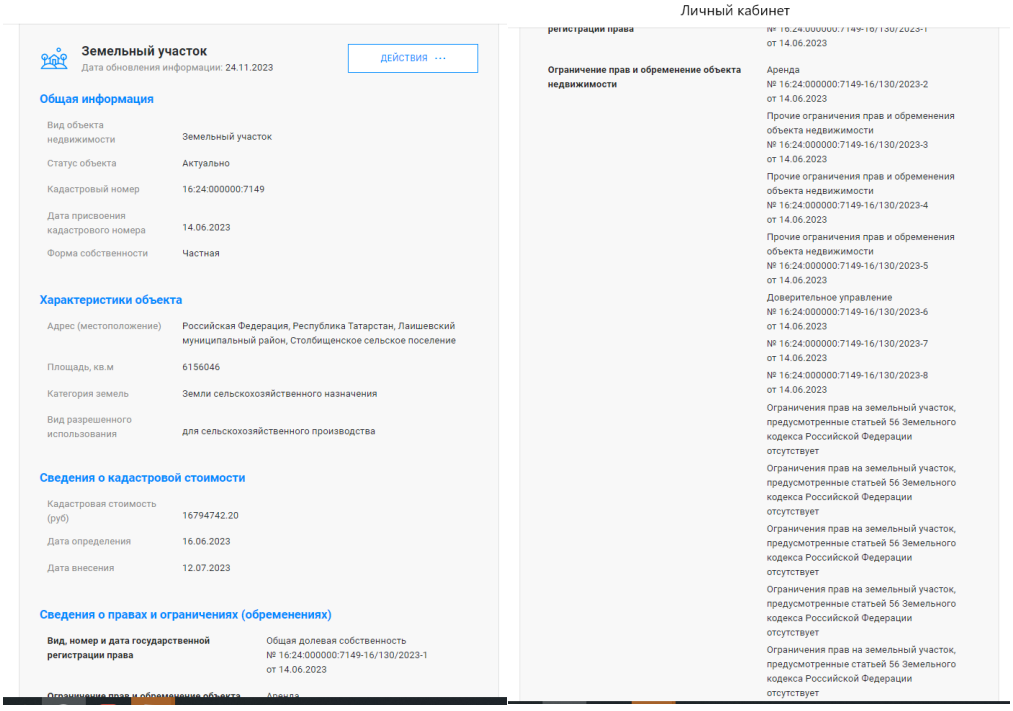
Физический износ. Земельному участку не свойственен физический износ, т.к. земля является не изнашиваемым активом.

Сведения об устареваниях. Наличие иных видов износа не установлено.

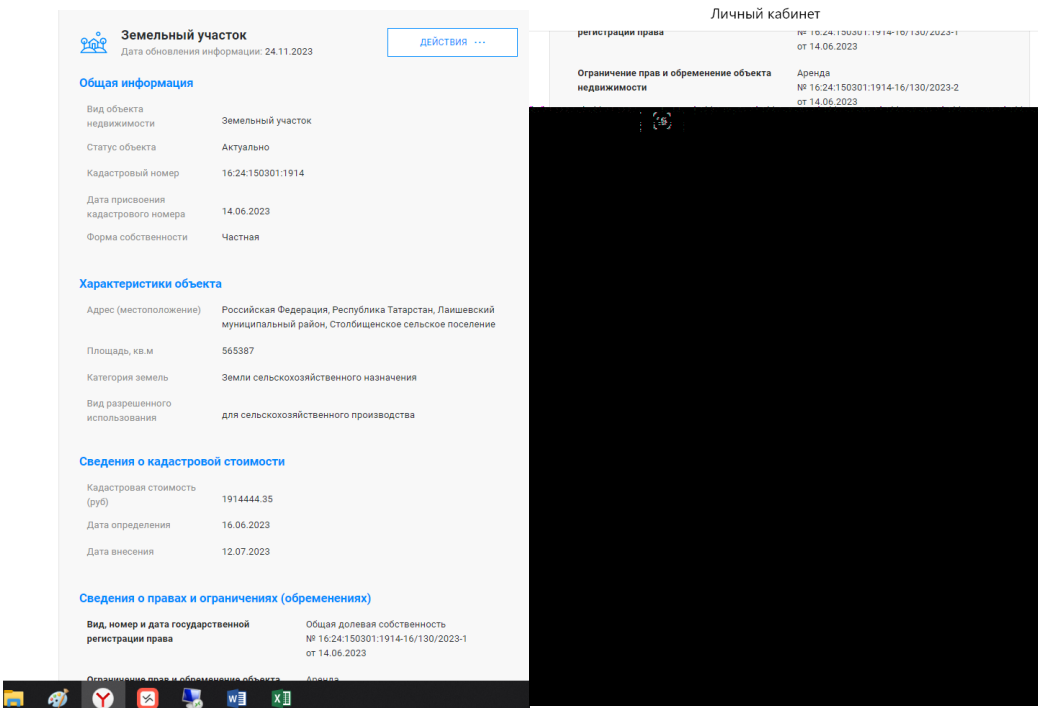
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: Оцениваемые земельные участки имеют смежные границы и образуют совокупность земельных участков суммарной площадью 6 721 433кв. м.

Обременения:

Земельный участок кад.№ 16:24:000000:7149 имеет Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: аренда, Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, Доверительное управление, Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации



Земельный участок кад.№ 16:24:150301:1914 имеет Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: аренда, Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, Доверительное управление, Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации



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

8.2. Характеристики местоположения объектов оценки

Объект оценки расположен в Лаишевском районе, Столбищенское сельское поселение

Краткий обзор региона.

Татарстан расположен в центре Российской Федерации на Восточно-европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек - Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы. Общая площадь республики составляет 67 836,2 кв. км. Протяженность территории - 290 километров с севера на юг и 460 километров с запада на восток. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет. Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правобережье Волги и юго-востоке республики.

Территория Республики Татарстан состоит из 43-х районов и 20-ти городов, 14 из которых республиканского значения.

Республика Татарстан располагает развитой транспортной сетью. Ее основу составляют автомагистрали, железные дороги, четыре судоходные реки: Волга, Кама, Вятка, Белая, нефте- и газопроводы, авиалинии. Важнейшими железными дорогами являются магистрали, проходящие через города Зеленодольск, Казань, Агрыз (часть дороги Москва-Екатеринбург) и через нефтедобывающие районы юго-восточной части республики (часть дороги Москва-Челябинск). Несколько меньшее значение имеют меридиальные дороги Зеленодольск-Ульяновск и Агрыз-Бугульма.

Рисунок 8.1 Карта Республики Татарстан

Татарстан - один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района РФ, на пересечении важнейших магистралей,

соединяющих восток и запад, север и юг страны. Крупнейшими транспортными узлами являются города Казань, Агрыз, Зеленодольск, Бугульма, Набережные Челны. Крупные города республики связаны постоянным воздушным сообщением с 70 городами России и других государств СНГ, а также со странами дальнего зарубежья.

Промышленный профиль республики определяют топливная и нефтехимическая отрасли промышленности (добыча нефти, производство синтетического каучука, шин, полиэтилена и широкого спектра продуктов переработки нефти), крупные машиностроительные предприятия, производящие конкурентоспособную продукцию (тяжелые грузовики, вертолеты, самолеты и авиадвигатели, компрессоры и нефте-газо-перекачивающее оборудование, речные и морские суда, гамму легковых автомобилей), а также развитое электро- и радио- приборостроение.

Существует паромная переправа до Казани, до создания водохранилища с казанской пристани, после — из микрорайона Казани Старое Аракчино (3 км), в настоящее время после строительства Займищенского моста через Волгу не функционирует. Чтобы проехать в Казань по мосту и затем автотрассе М7 «Волга», нужно совершить объезд около 35 км до центра. С 11.06.2017 паромная переправа вновь функционирует в полном объеме.

В летнюю навигацию до Казани регулярно ходят пассажирские суда. В зимний период — судно на воздушной подушке. Западнее села (1,5 км) расположено село Печищи (ок. 2 тыс. жителей). Село Нижний Услон расположено в 7 км вниз по течению (южнее).

Лаишевский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Татарстан Российской Федерации. Находится в западной части республики на месте слияния рек Волги и Камы. Административный центр — город Лаишево.

В Лаишевском районе 1 городское, 23 сельских поселений, 1 город и 68 населённых пунктов.

Население

По данным 2019 года, в районе проживает 44 458 человек. Согласно переписи 2010-го, русские составляют 55,1 % населения района, татары — 42,1 % , чуваши — 1 %. В городских условиях проживают 19,77 % населения района.

Численность населения						
2002[21]	2003[22]	2004[23]	2005[24]	2006[25]	2007[26]	2008[27]
37 011	↘36 300	↗37 200	↘36 720	↗36 863	↗36 909	↗36 967
2009[28]	2010[29]	2011[30]	2012[31]	2013[32]	2014[33]	2015[34]
→36 967	↘36 516	↗36 573	↗36 741	↗37 403	↗37 999	↗38 972
2016[35]	2017[36]	2018[37]	2019[38]	2021[1]		
↗40 042	↗41 308	↗42 835	↗44 458	↗61 794		

Источник информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Лаишевский_район

Экономика

В рейтинге социально-экономического развития Лаишевский район занимает традиционную лидирующую позицию. По всем экономическим показателям в районе положительная динамика, задача – сохранить текущие темпы роста по показателям, в том числе за счет реализации в плановые сроки всех инвестиционных проектов. На совещании была отмечена положительная работа с представителями бизнеса: «двери исполкома открыты для предпринимателей», диалог налажен.

Особую роль в экономической и социальной жизни играет малый и средний бизнес. В Лаишевском районе осуществляют свою деятельность 2238 субъектов малого и среднего предпринимательства. Их доля в экономике района составляет более 30%.

Численность работающих с учетом индивидуальных предпринимателей - 11179 человек. Оборот всех этих предприятий в первом полугодии 2022 года увеличился на 117,3 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

Количество самозанятых составляет 2947 человек.

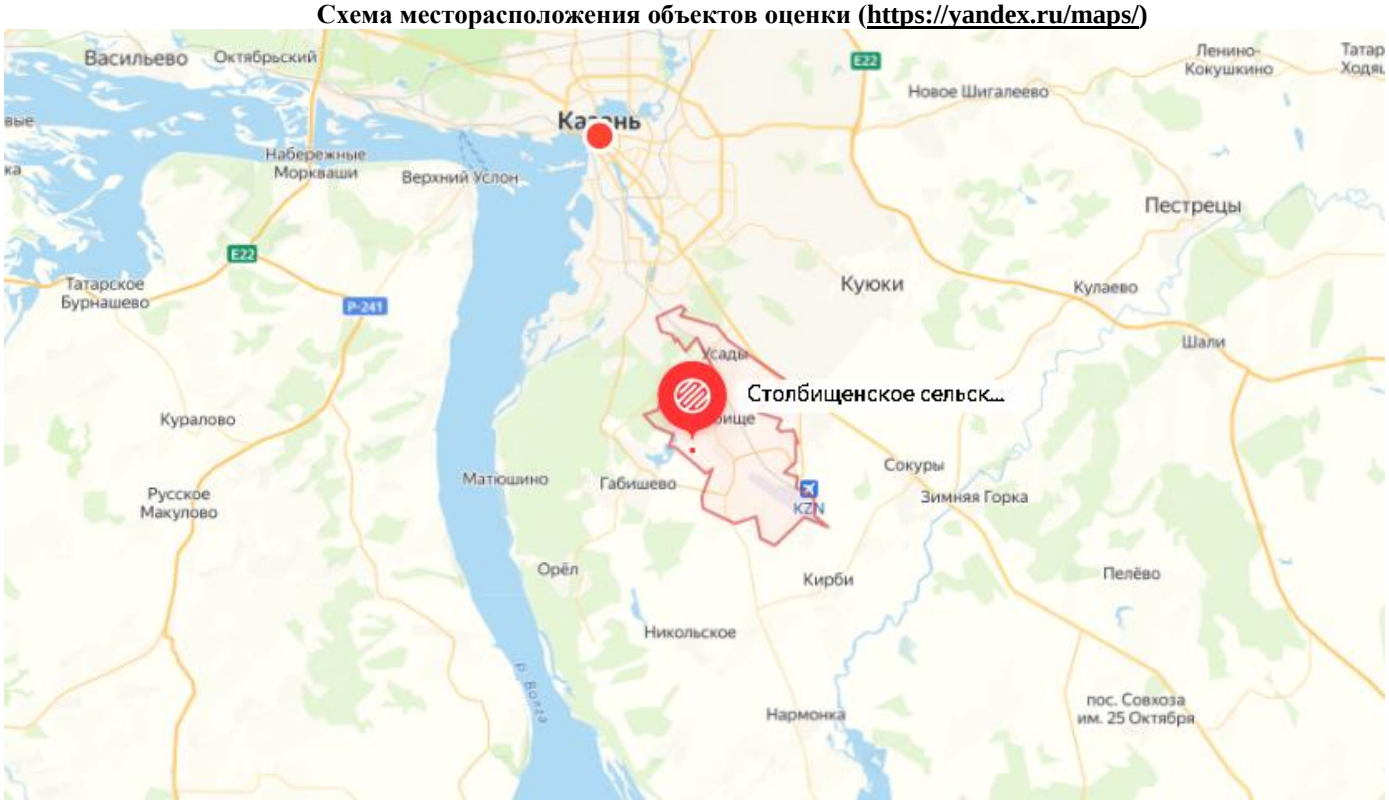
На текущую дату федеральными мерами поддержки воспользовались 41 субъект малого и среднего предпринимательства, «Фондом поддержки предпринимательства Республики Татарстан» налажена работа по выдаче микрозаймов.

481 предприниматель района (21,8%) работают на маркетплейсах OZON, Wildberries, Kazan – Express. Это направление все активнее развивается и используется предпринимателями нашего района.

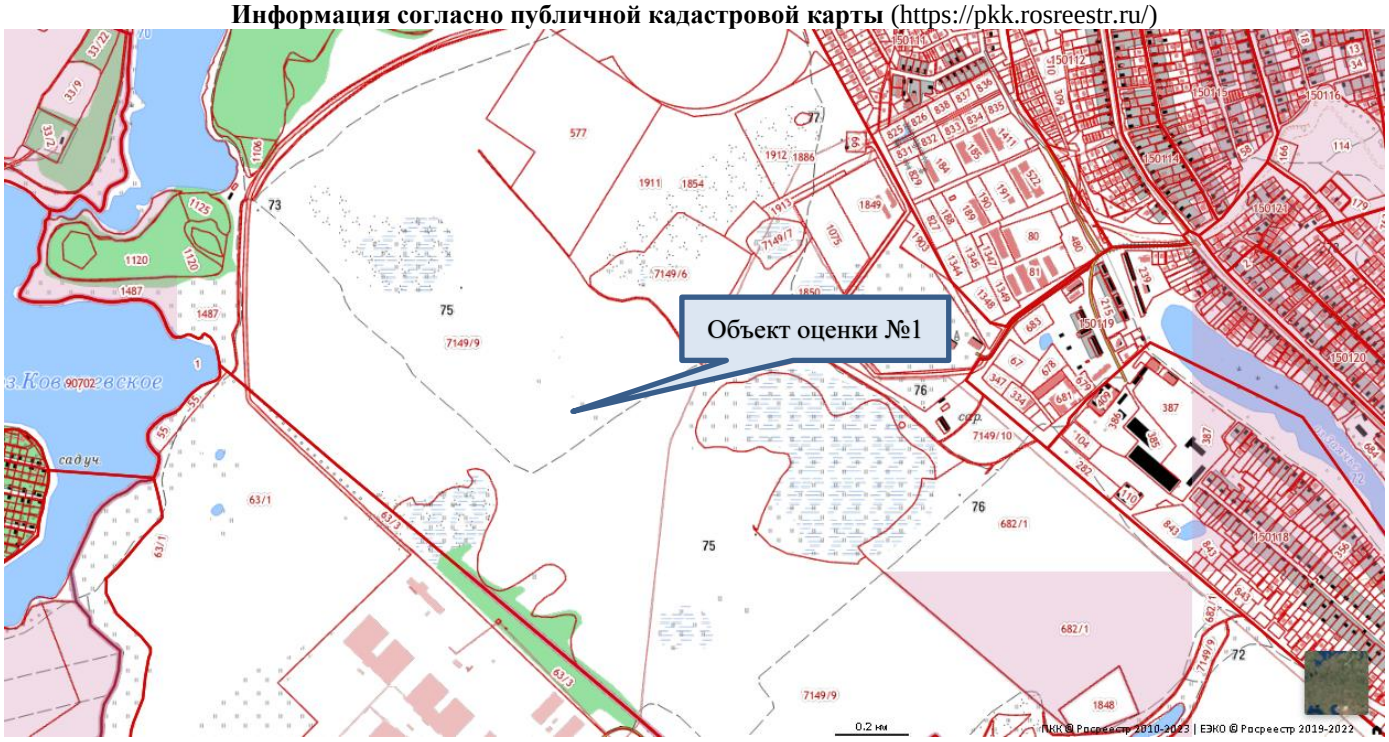
Источник информации: https://laishevo.tatarstan.ru/index.htm/news/2112858.htm

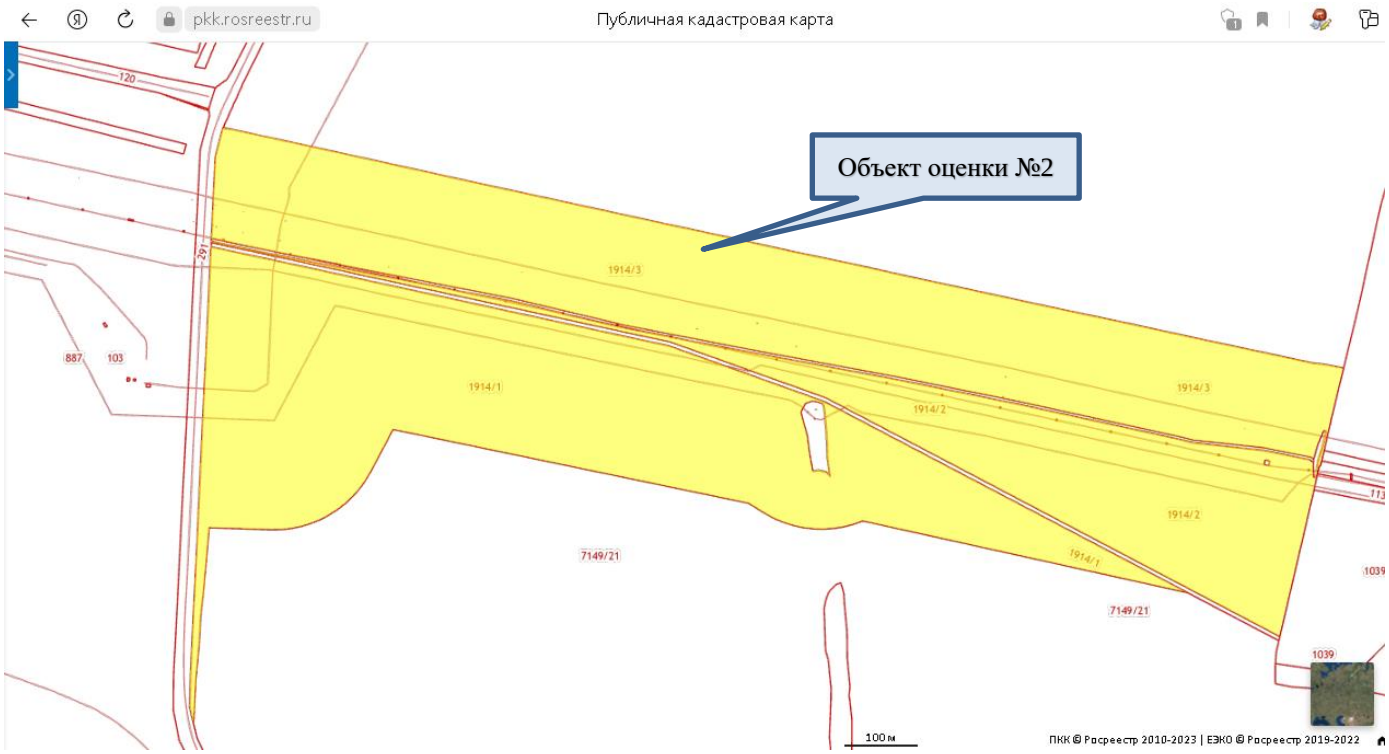
Местоположение объекта оценки

Схема месторасположения объектов оценки (https://yandex.ru/maps/)



Информация согласно публичной кадастровой карты (https://pkk.rosreestr.ru/)





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

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

В соответствии со ст.10. Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», «для определения стоимости недвижимости оценщик исследует рынок в тех его сегментах, к которым относятся фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости».

Ст.11.ФСО №7 регламентирует проведение анализа рынка недвижимости в следующей последовательности:

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

Анализ состояния рынка недвижимого имущества в различных городах России, характера движения цен на недвижимость показывает, что факторы, формирующие тенденции изменения цен, можно разбить на четыре группы, отличающиеся по своей сущности, характеру и степени влияния:

- факторы, связанные со стадиями развития рынка недвижимости;
- факторы, связанные со специфическими (географическими, демографическими, экологическими, политическими) особенностями региона, города;
- факторы, связанные с экономическими условиями в регионе, городе;
- факторы, связанные с макроэкономическими условиями в стране.

Цель анализа рынка объектов оценки обусловлена задачей оценки: определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки. В связи с этим необходимо провести изучение текущего состояния рынка и определить его тенденции в краткосрочной перспективе.

Таблица 9.1. Группы факторов, влияющих на стоимость недвижимости

Группа	Характеристика фактора	Фактор
Экономические	Общие	- состояние мировой экономики; - экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; - финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	- уровень занятости; - величина заработной платы и доходов; - платежеспособность; - наличие источников финансирования; - ставки процента и аренды; - издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	- площадь продаваемой земли; - число объектов, выставленных на продажу; - затраты на СМР; - финансирование, налоги
Социальные		- базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования; - базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности; - тенденции изменения численности населения, размера семьи, омоложение или старение;

Группа	Характеристика фактора	Фактор
		- тенденции изменения уровня образования, уровня преступности; - стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		- налоговая, финансовая политика; - предоставление разного рода льгот; - контроль землепользования, ставок арендной платы; - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.; - правовые нормы и правила
Физические	Характеристики местоположения	- климат, ресурсы, топография, грунты, почва; - по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автотранспорту, побережью, зеленым массивам и т.д
	Характеристики земельного участка	размеры, форма, площадь, подъезды, благоустройство, вид использования по зонированию, сервитуты, общий вид, привлекательность и т.д.
	Характеристики зданий и сооружений	- количество; - тип, год и качество постройки; - стиль, планировка, конструкции и т.д.

Каждый из факторов, входящий в группу, может формировать понижающую, повышающую, стабилизирующую тенденцию в темпах роста цен на объекты недвижимости.

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

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный и ресурсный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, 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 энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем освоения ими колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславливает и объясняет их сегодняшнюю активность. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока НАТО во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). Для продвижения интересов крупного западного капитала и расширения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и идеологическое разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с

другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: социальное расслоение и политический раскол общества, дефицит энергии и ресурсов, огромные госдолги и дефицит госбюджетов, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

		21/20	22/21	1 плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продук	**+5,6**	**-2,1**	**+1,6**
2.	Инвестиции в основной капитал (**15,4% от ВВП**)	**+8,6**	**+4,6**	**+7,6**
		21/20	22/21	1плг.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховых)	**-0,5**	**-1,0**	**+4,7**

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-август 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	**+6,3**	**-0,6**	**+3,0**
5.	Продукция сельского хозяйства	**-0,4**	**+10,2**	**-2,4**
6.	Строительство (объём СМР)	**+6,0**	**+5,2**	**+8,8**
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около **83**%)	**+24,6**	**+11,0**	**+0,7**
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	**+38,9**	**+1,1**	**+14,0**
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	**+5,8**	**-2,6**	**-1,6**
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	**+4,3**	**-0,1**	**+1,2**
	- Трубопроводного (около 45%)	**+7,4**	**-7,3**	**-6,3**
	- Автомобильного (около 5%)	**+5,0**	**+1,8**	**+16,2**
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	**+7,3**	**-6,7**	**+3,7**
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	**+17,5**	**+3,6**	**+4,2**
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	**+27,5**	**+4,7**	**+14,0**

(в рублях в текущих ценах)

		21/20 г.	22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	**+11,5**	**+12,6**	**+12,9**
	- реальная (учитывает инфляцию)	**+4,5**	**-1,0**	**+7,1**
14.	Инфляция январь-**июль**, %			
	- промышленная		**-3,3**	**-3,3**

	- потребительская	**+11,9**	**+5,3**

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-июль 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах	**в 2,6 раза** (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	**+0,8**
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,7% в общем объеме фин результатов)		**-28,9**
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,3%)		**+4,0**
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		**-16,1**
	- пищевых продуктов (около 2,6%)		**+38,3**
	- одежды		**+34,9**
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		**+5,7**
	- химические производства (около 2,4%)		**-72,9**
	- металлургическое производство (около 5,3%)		**-34,2**
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (6,0%)		**+84,1**
	- Строительных (доля - около 2,4%)		**+95,2**
	- Торговля; ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,8%)		**-41,2**
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,6%)		**+10,3**
16.	Кредиторская задолженность организаций на **01.08.**	**+3,3**	**+20,8**
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	**6,0** % от кредиторск задолж	**4,5** % от кредиторск задолж
17.	Задолженность по кредитам физических лиц на **01.09.**	**+10,0**	**+18,9**
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 52%)	**+18,1**	**+23,4**
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	**0,4%**	**0,4%**
18.	Международные резервы (ЗВР), на **22.09.23г.: 576,0** млрд. долл. США	**-7,7**	**+4,8**
19.	Фонд национального благосостояния на **01.09.23г**.: **13,7** трлн. руб. или **142,8** млрд. долл. США (**9,1 %** от ВВП)	**-18,8**	**+17,1**
20.	Государственный внешний долг, на **01.09.23г**. **55,8** млрд. долл. США	**-3,9**	**-1,4**

	Другие показатели на 04.10.2023	2022	2023
21.	Ключевая ставка ЦБР с **18.09.23г.**, %	**+8,5**	**+13,0**
22.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	**58,95**	**99,49**
23.	Нефть Brent (коэффициент для нефти Urals ~ 0,89)	**93,09**	**89,67**

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: машиностроения, судостроения, авиастроения, станкостроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков, оборудования, машин, самолетов, судов, автотранспорта, электроники, комплектующих и запасных частей и пр. Поэтому типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказывали и оказывают непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что отражается в нарушении хозяйственных связей, в нестабильности и снижении внешнеторгового оборота, ВВП, промышленного производства, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, в росте инфляции, задолженности, в снижении доходов.

В январе-августе 2023 года макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного транспорта, зависящего от внешней торговли), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к прекращению роста потребительских цен. Возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения. Восстанавливается потребительский спрос и торговля. Вместе с тем, снизились финансовые результаты предприятий металлургии, химического производства, сельского хозяйства, растут задолженности производящего и торгового бизнеса, увеличивается задолженность

населения по кредитам, увеличивается неравенство доходов населения.

Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует инфраструктурные проекты, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы.

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

Тенденции на рынке недвижимости

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

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

По данным Росреестра, за январь-июнь 2023 года заключено 372,68 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 3% меньше, чем за тот же период 2022 года. Государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Реализуются льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан, долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, программы строительства новой инженерной инфраструктуры. Способствует стабилизации рынка «первички» и сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

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

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

Рынок земельных участков достаточно стабилен в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, для складов. Эти направления бизнеса пока недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ.

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

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов,

строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

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

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности курса рубля и его девальвации.

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

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-08-2023.pdf,

2. https://cbr.ru/key-indicators/, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 04.10.2023 года.
Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт.

Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве
по данным https://rosreestr.gov.ru/

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		янв-июнь 2022	янв-июнь 2023	динамика	янв-июнь 2022	янв-июнь 2023	динамика
1.	**Российская Федерация**	**382 847**	**372 679**	**0,97**	**290 094**	**337 664**	**1,16**
2.	**Всего по Центральному ФО**	**134 827**	**124 924**	**0,93**	**85 948**	**109 271**	**1,27**
3.	Белгородская область	1 102	808	**0,73**	1 033	769	**0,74**
4.	Брянская область	1 389	1 204	**0,87**	1 115	1 067	**0,96**
5.	Владимирская область	1 462	1 285	**0,88**	948	1 026	**1,08**
6.	Воронежская область	6 175	5 084	**0,82**	5 821	4 816	**0,83**
7.	Ивановская область	832	1 118	**1,34**	391	943	**2,41**
8.	Калужская область	2 043	1 866	**0,91**	1 789	1 751	**0,98**
9.	Костромская область	541	664	**1,23**	522	657	**1,26**

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		янв-июнь 2022	янв-июнь 2023	динамика	янв-июнь 2022	янв-июнь 2023	динамика
10.	Курская область	734	662	**0,90**	707	638	**0,90**
11.	Липецкая область	1 203	616	**0,51**	1 051	605	**0,58**
12.	Московская область	42 430	30 724	**0,72**	8 637	24 999	**2,89**
13.	Орловская область	1 068	891	**0,83**	1 055	841	**0,80**
14.	Рязанская область	2 895	2 694	**0,93**	2 018	2 457	**1,22**
15.	Смоленская область	1 385	1 345	**0,97**	1 226	1 256	**1,02**
16.	Тамбовская область	929	1 060	**1,14**	916	991	**1,08**
17.	Тверская область	1 306	1 534	**1,17**	1 266	1 510	**1,19**
18.	Тульская область	2 802	3 904	**1,39**	2 044	3 272	**1,60**
19.	Ярославская область	2 263	2 226	**0,98**	1 834	2 035	**1,11**
20.	Москва	64 268	67 239	**1,05**	53 575	59 638	**1,11**
21.	**Всего по Северо-Западному ФО**	**56 777**	**46 159**	**0,81**	**37 849**	**40 099**	**1,06**
22.	Республика Карелия	722	900	**1,25**	680	872	**1,28**
23.	Республика Коми	471	803	**1,70**	469	803	**1,71**
24.	Архангельская область	2 483	2 212	**0,89**	613	1 874	**3,06**
25.	Ненецкий АО	0	0		0	0	
26.	Вологодская область	1 594	1 413	**0,89**	1 271	1 331	**1,05**
27.	Калининградская область	3 323	3 442	**1,04**	2 396	3 323	**1,39**
28.	Мурманская область	0	2		0	2	
29.	Новгородская область	612	555	**0,91**	537	543	**1,01**
30.	Псковская область	561	910	**1,62**	525	888	**1,69**
31.	Санкт-Петербург	35 690	25 885	**0,73**	21 872	21 350	**0,98**
32.	Ленинградская область	11 321	10 037	**0,89**	9 486	9 113	**0,96**
33.	**Всего по Южному ФО**	**38 931**	**48 773**	**1,25**	**35 431**	**45 714**	**1,29**
34.	Республика Адыгея	594	828	**1,39**	379	721	**1,90**
35.	Республика Калмыкия	212	203	**0,96**	206	140	**0,68**
36.	Краснодарский край	23 281	29 327	**1,26**	22 861	29 084	**1,27**
37.	Астраханская область	553	1 466	**2,65**	502	1 437	**2,86**
38.	Волгоградская область	2 852	4 044	**1,42**	2 693	3 688	**1,37**
39.	Ростовская область	7 978	10 031	**1,26**	7 364	9 440	**1,28**
40.	Республика Крым	3 192	2 481	**0,78**	1 211	852	**0,70**
41.	Севастополь	269	393	**1,46**	215	352	**1,64**
42.	**Всего по Северо-Кавказскому ФО**	**8 174**	**9 407**	**1,15**	**5 483**	**8 247**	**1,50**
43.	Республика Дагестан	1 164	406	**0,35**	241	75	**0,31**
44.	Республика Ингушетия	20	37	**1,85**	19	37	**1,95**
45.	Кабардино-Балкарская Республика	749	1 229	**1,64**	189	898	**4,75**
46.	Карачаево-Черкесская Республика	0	29		0	29	
47.	Республика Северная Осетия - Алания	1 273	1 221	**0,96**	868	1 026	**1,18**
48.	Чеченская Республика	11	43	**3,91**	0	9	
49.	Ставропольский край	4 957	6 442	**1,30**	4 166	6 173	**1,48**
50.	**Всего по Приволжскому ФО**	**49 815**	**53 740**	**1,08**	**43 599**	**50 447**	**1,16**
51.	Республика Башкортостан	6 370	7 681	**1,21**	5 572	6 756	**1,21**

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		янв-июнь 2022	янв-июнь 2023	динамика	янв-июнь 2022	янв-июнь 2023	динамика
52.	Республика Марий Эл	1 738	1 399	**0,80**	1 693	1 390	**0,82**
53.	Республика Мордовия	494	631	**1,28**	494	631	**1,28**
54.	Республика Татарстан	10 812	8 793	**0,81**	8 366	7 772	**0,93**
55.	Удмуртская Республика	4 819	4 510	**0,94**	4 819	4 510	**0,94**
56.	Чувашская Республика - Чувашия	2 632	3 354	**1,27**	2 537	3 318	**1,31**
57.	Кировская область	983	1 774	**1,80**	923	1 648	**1,79**
58.	Нижегородская область	3 310	5 860	**1,77**	3 182	5 387	**1,69**
59.	Оренбургская область	2 070	1 806	**0,87**	2 070	1 806	**0,87**
60.	Пензенская область	4 303	4 089	**0,95**	3 230	3 952	**1,22**
61.	Пермский край	4 337	5 440	**1,25**	4 276	5 412	**1,27**
62.	Самарская область	4 045	4 130	**1,02**	2 635	3 761	**1,43**
63.	Саратовская область	1 430	1 813	**1,27**	1 358	1 644	**1,21**
64.	Ульяновская область	2 472	2 460	**1,00**	2 444	2 460	**1,01**
65.	**Всего по Уральскому ФО**	**30 016**	**38 457**	**1,28**	**26 926**	**37 237**	**1,38**
66.	Курганская область	783	1 184	**1,51**	783	1 184	**1,51**
67.	Свердловская область	13 372	17 072	**1,28**	10 720	16 317	**1,52**
68.	Тюменская область	9 843	13 211	**1,34**	9 734	12 812	**1,32**
69.	Ханты-Мансийский АО - Югра	1 323	1 966	**1,49**	1 239	1 966	**1,59**
70.	Ямало-Ненецкий АО	187	720	**3,85**	168	720	**4,29**
71.	Челябинская область	4 508	4 304	**0,95**	4 282	4 238	**0,99**
72.	**Всего по Сибирскому ФО**	**48 172**	**36 103**	**0,75**	**44 593**	**32 970**	**0,74**
73.	Республика Алтай	99	171	**1,73**	99	171	**1,73**
74.	Республика Тыва	90	496	**5,51**	65	478	**7,35**
75.	Республика Хакасия	566	1 209	**2,14**	544	1 195	**2,20**
76.	Алтайский край	3 116	3 961	**1,27**	2 795	3 806	**1,36**
77.	Красноярский край	21 696	5 934	**0,27**	21 421	5 713	**0,27**
78.	Иркутская область	3 458	4 382	**1,27**	3 205	4 198	**1,31**
79.	Кемеровская область - Кузбасс	2 005	1 861	**0,93**	1 910	1 837	**0,96**
80.	Новосибирская область	15 612	16 197	**1,04**	13 199	13 897	**1,05**
81.	Омская область	667	1 178	**1,77**	515	990	**1,92**
82.	Томская область	863	714	**0,83**	840	685	**0,82**
83.	**Всего по Дальневосточному ФО**	**16 135**	**15 116**	**0,94**	**10 265**	**13 679**	**1,33**
84.	Республика Бурятия	1 042	1 398	**1,34**	824	1 315	**1,60**
85.	Республика Саха (Якутия)	5 937	1 978	**0,33**	1 760	1 610	**0,91**
86.	Забайкальский край	351	632	**1,80**	326	632	**1,94**
87.	Приморский край	5 295	5 669	**1,07**	4 394	5 021	**1,14**
88.	Хабаровский край	2 212	2 924	**1,32**	1 666	2 586	**1,55**
89.	Еврейская АО	0	0		0	0	
90.	Амурская область	641	1 730	**2,70**	640	1 730	**2,70**
91.	Камчатский край	0	0		0	0	
92.	Магаданская область	3	2	**0,67**	3	2	**0,67**
93.	Чукотский АО	0	0		0	0	
94.	Сахалинская область	654	783	**1,20**	652	783	**1,20**

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		янв-июнь 2022	янв-июнь 2023	динамика	янв-июнь 2022	янв-июнь 2023	динамика
95.	**Всего по территориальным органам в новых субъектах РФ**						
96.	Донецкая Народная Республика						
97.	Запорожская область						
98.	Луганская Народная Республика						
99.	Херсонская область						

О социально-экономическом развитии Республики Татарстан в 2023 году

Общая характеристика региона

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

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

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

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

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

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

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

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

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

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

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

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

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

Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в 2023 году

1. Индекс промышленного производства составил 103,4% (январь-сентябрь 2022 г. в % к январю-сентябрю 2021 г. – 108,7%).

2. Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на предприятиях и в организациях, включая малое предпринимательство, за январь-август 2023 г. выросла по сравнению с январем-августом 2022 г. на 17,8%, составив 58 902 рубля.

3. Реальная заработная плата за январь-август 2023 г. составила 112,9% по сравнению с январем-

августом 2022 г.

4. Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 октября 2023 г. отсутствует.

5. Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости, уменьшилась с 5 881 человека на конец августа 2023 г. до 5 535 человек на конец сентября 2023 г. (на конец сентября 2022 г. – 9 970 чел.).

6. Индекс потребительских цен в сентябре 2023 г. по отношению к декабрю 2022 г. составил 104,4% (сентябрь 2022 г. в % к декабрю 2021 г. – 110,7%).

При этом цены на продовольственные товары выросли на 3,4%, в том числе капуста свежая белокочанная подорожала на 50,5%, фрукты и цитрусовые – на 27,6%, яблоки – на 25,1%, морковь – на 24,5%, сахар-песок – на 18,5%, свекла столовая – на 11,9%, мясо и птица – на 11,4%, лук репчатый – на 4,3%, рыбопродукты – на 4,1%, яйца куриные – на 3,9% и др. На непродовольственные товары цены выросли на 3,8%, из них подорожали газовое моторное топливо на 53,5%, бензин автомобильный – на 8,2%, легковые автомобили – на 7,5%, медикаменты – на 5,5%, строительные материалы – на 4,1%, одежда и белье – на 3,4% и др.

Стоимость оказываемых населению услуг увеличилась на 6,8%: услуги зарубежного туризма подорожали на 65,1%, услуги гостиниц и прочих мест проживания – на 24,5%, санаторно-оздоровительные услуги – на 13,1%, услуги пассажирского транспорта – на 12,6% (в т.ч. городского пассажирского транспорта – на 13,4%), экскурсионные услуги – на 11,2%, услуги организаций культуры – на 9,3%, услуги образования – на 8,9%, услуги дошкольного воспитания – на 6,7%, бытовые услуги – на 6,4%, жилищные услуги – на 6,1% (в т.ч. взносы на капитальный ремонт – на 8,9%), медицинские услуги – на 5,8%, услуги почтовой связи – на 3% и др.

Производство товаров и услуг В январе-июне 2023г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 4737,1 млрд. рублей, что в действующих ценах на 0,8% больше показателя января-июня 2022 года. Индекс промышленного производства в январе-июне 2023г. по сравнению с январем июнем 2022г. составил 103,1%. Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-июне 2023г. по сравнению с аналогичным периодом 2022г. составили: добыча полезных ископаемых - 102,1%; обрабатывающие производства - 103,7%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 104,6%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 89,1%. В январе-июне 2023г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 2120,8 млрд. рублей, что по сравнению с январем-июнем 2022г. составило 88,1%. Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых – 20,2%, производство кокса и нефтепродуктов – 21,6%, производство химических веществ и химических продуктов – 11,0%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 11,9%, производство пищевых продуктов – 6,8%.

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

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического

функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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

В зависимости ***от назначения (направления использования) объекта недвижимости***, рынок можно разделить на пять сегментов:

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

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

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

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

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

В зависимости от ***степени представленности объектов***:

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

В зависимости от ***экономической активности регионов***:

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

В зависимости от ***степени готовности***:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.[1]

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

1. Вид передаваемых прав:

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

2. Тип рынка:

[1] *http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html*

2.1. Первичный рынок.
2.2. Вторичный рынок.

3. Местоположение:

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

4. Количественные характеристики:

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

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.[2]

В таблице представлен анализ и определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Таблица 9.2

Классификация	**Сегмент рынка**	**Тип рынка**
Назначение (направление использования) объекта недвижимости	Незастроенные земельные участки с/х назначения	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки площадью более 5 га, в том числе с/х назначения, земли населенных пунктов
Состояние земельного участка	Свободные от застройки земельные участки.	
Характер полезности недвижимости (ее способности приносить доход	условно доходная недвижимость	
Степень представленности объектов	Ограниченное количество предложений на рынке	
Экономическая активность регионов	неактивные рынки недвижимости	
Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости		
Вид передаваемых прав	Собственность	
Тип рынка	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки	
Местоположение	Лаишевский район Республики Татарстан	
Количественные характеристики	Земельные участки площадью от 5 га	

9.4. Обзор рынка земельных участков Республики Татарстан

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

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

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

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

4. МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В Г.КАЗАНИ

тыс. рублей за 1 кв. метр

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

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

Наименьшими ценами характеризуются окраины города – район Оргсинтеза, участки на выезде из города, район улиц Магистральная, Южно-Промышленная, Караваево. Цены на земельные участки в районах массовой жилой застройки, транспортных магистралей характеризуются более высокими ценами. Это промышленные зоны в районах улиц Даурская, А.Кутуя, Родины, Амирхана, п.Нагорный и т.д. Физические характеристики в настоящее время не играют большой роли на рынке земли. В самом общем случае – чем меньше площадь участка, тем выше его стоимость. В последние 2-3 года разница в ценах между участками площадью до 1-2 тыс.кв.м. и более 1 га выровнялась. Разница обычно не превышает 10-20%. Это связано в первую очередь, с уменьшением количества свободных участков в городе и экономической ситуацией в целом. Следует отметить, что основные продажи земельных участков осуществляются в гг. Казань, Наб.Челны, Альметьевск, Зеленодольск, и редко – в других наиболее крупных городах республики. В сельских районах, небольших населенных пунктах рынок недостаточно развит (за исключением рынка земли под ИЖС, сельскохозяйственного назначения). Стоимость земельных участков, как и других объектов недвижимости, во многом определяется преимуществами и недостатками их географического расположения, близостью транспортных магистралей, престижностью района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка. Мониторинг цен разработан некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Министерства земельных и имущественных отношений РТ, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ, совместно с Гильдией риэлторов РТ. Мониторинг цен составлен на основании анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки, и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных риэлторских компаний, результатов аукционов и сделок, совершенных Министерством земельных и имущественных отношений РТ, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ на 01.03.2023 год.

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КАТЕГОРИИ «ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ» В МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

рублей за 1 кв.метр

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающаяся цена
Агрызский муниципальный район			
г.Агрыз **(административно-торговое назначение)**	**400**	**1375**	**750**
г.Агрыз **(ИЖС)**	**120** (мин. 100)*	**650** (макс.1500)*	**400**
г.Агрыз **(промышленное использование)**	**375** (мин.238)*	**600** (макс. 1 100)*	**450**
Агрызский муниципальный район **(ИЖС)**	**25**	**400** (макс.1 000)*	**160**
Азнакаевский муниципальный район			
г.Азнакаево **(промышленное использование)**	**150**	**700**	**300**
г.Азнакаево **(административно-торговое назначение)**	**250**	**1 500** (макс. 3 300)*	**750**
г.Азнакаево **(ИЖС)**	250 (мин.100)*	**1 100** (макс. 1 600)*	**600**
г.Азнакаево, в районе ул.Бахетле, ул.Сабантуй **(ИЖС)**	**200**	**600**	**370**
Азнакаевский муниципальный район **(ИЖС)**	**65**	**580**	**280**
Аксубаевский муниципальный район			
пгт.Аксубаево **(ИЖС)**	**150** (мин.110)*	**300** (макс.580)*	**200**
пгт.Аксубаево **(промышленное использование)****	**350**	**350**	**350**
Аксубаевский муниципальный район **(ИЖС)**	**30**	**60**	**50**
Актанышский муниципальный район			
с.Актаныш **(промышленное использование)**	**100**	**320**	**200**
с.Актаныш **(ИЖС)**	**100**	**450**	**300**
Актанышский муниципальный район **(ИЖС)**	**40**	**300**	**170**
Актанышский муниципальный район **(придорожный сервис, АЗС)**	**300**	**1 110**	**700**
Алексеевский муниципальный район			
пгт. Алексеевское **(ИЖС)**	**200** (мин.100)*	**1000** (макс. 1500)*	**450**
Алексеевский муниципальный район **(ЛПХ) с. Лебяжье**	**138**	**162**	**150**
Алексеевский муниципальный район **(ИЖС)**	**100** (мин. 40)*	**900** (макс. 1500)*	**300**
Альметьевский муниципальный район			
г.Альметьевск **(многоэтажное жилищное строительство)**	**9000** (мин. 4 545)*	**13 600** (макс. 20 000)*	**11 800**
г.Альметьевск, центр города **(административно-торговое назначение)**	**3 500**	**15 700**	**5 000**
г.Альметьевск, район массовой жилой застройки **(административно-торговое назначение)**	**3 300** (мин. 2 500)*	**9 500**	**4000**
г.Альметьевск **(производственно-складское назначение)**	**1000** (мин. 200)*	**5 200**	**3 000**
г.Альметьевск **(ИЖС)**	**2 000** (мин. 500)*	**8 000** (макс.10 000)*	**3 000**
Альметьевский муниципальный район - Кульшариповское сельское поселение, Верхнемактаминское сельское поселение, пгт.Нижняя Мактама, мкр.Урсала, с.Новоникольск, д.Сосновка, с.Урсаево **(ИЖС)**	**250** (мин. 125)*	**1500** (макс. 1800)*	**800**
Альметьевский муниципальный район – Ямаш, Акташ, Березовка **(ИЖС)**	**160** (мин.130)*	**350** (макс.850)*	**220**

11

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

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Арский муниципальный район			
г.Арск **(промышленное использование)**	300 (мин. 135)*	1 260 (макс. 2 000)*	700
г.Арск **(административно-торговое назначение)**	200	3 000 (макс. 5 000)*	500
г.Арск **(ИЖС)**	190	1 000 (макс. 2300)*	350
Арский муниципальный район **(ИЖС, ЛПХ)**	100 **(мин. 40)***	900	400
Арский муниципальный район **(промышленное назначение)**	45	150	80
Апастовский муниципальный район			
пгт.Апастово **(ИЖС)**	150	450	300
Апастовский муниципальный район **(промышленное использование)**	70	350	100
Апастовский муниципальный район **(ИЖС)**	50	350	100
Атнинский муниципальный район			
с.Большая Атня **(ИЖС, ЛПХ)**	170	500 (макс. 1 000)*	300
Атнинский муниципальный район **(производственно-складское назначение)**	100	170	120
Атнинский муниципальный район **(ИЖС, ЛПХ)**	75	350	260
Бавлинский муниципальный район			
г. Бавлы **(промышленное использование)**	600 **(мин. 230)***	1 100	800
г.Бавлы **(ИЖС)**	300 **(мин. 200)***	1 500 (макс. 2 000)*	600
Бавлинский муниципальный район **(ИЖС)**	58	730 (макс. 1 500)*	300
Балтасинский муниципальный район			
пгт. Балтаси **(ИЖС)**	200 **(мин. 150)***	750 (макс.900)*	300
Балтасинский муниципальный район **(ИЖС)**	100 **(мин.80)***	360 (макс. 600)*	180
Бугульминский муниципальный район			
г.Бугульма **(ИЖС)**	230 **(мин. 76)***	1800	650
г.Бугульма **(торговля)**	500 **(мин. 260)***	1 500 (макс. 4 400)*	700
г.Бугульма **(под объект обслуживания населения)****	3 210	3 210	3 210
г.Бугульма **(промышленное использование)**	170	520 (макс. 2000)*	500
г.Бугульма **(инд.гаражи)****	1 458	1 458	1 458
Бугульминский муниципальный район **(ИЖС)**	120 **(мин. 42)***	1 120 (макс. 1 500)*	350
Буинский муниципальный район			
г.Буинск **(административно-деловое назначение, торговое)**	600 (мин.265)*	1 400 (макс.2 600)*	700
г.Буинск **(промышленное назначение назначение)**	130 (мин.50)*	500 (макс. 1 000)*	180
Буинский муниципальный район **(промышленное назначение назначение)**	70	100	80
г.Буинск **(ИЖС)**	180	1 000 (макс. 1 900)*	500
Буинский муниципальный район **(ЛПХ)**	60 **(мин.30)***	300 (макс.1 200)*	150
Буинский муниципальный район **(хоз.постройки)****	142	142	142

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Верхнеуслонский муниципальный район			
с.Верхний Услон **(торговое назначение)**	1 000	1 200	1 100
с.Верхний Услон, с.Введенская Слобода, с.Набережные Морквaши **(ИЖС)**	500 (мин. 300)*	2 000 (макс. 3 000)*	870
с.Печищи, д.Савино, с.Гаврилково **(ИЖС)**	530 (мин.300)*	1 300 (макс.1 600)*	650
п.им.Кирова, с.Нижний Услон, с.Шеланга, Лесные Морквaши, д.Гаврилково, д.Студенец, с.Ташевка **(ИЖС)**	300 (мин.190)*	1 000 (макс. 1300*, 6000**)	550
с.Татарское Бурнашево, с.Русское Макулово**(ИЖС)**	200 (мин. 160)*	900 (макс. 1000)*	400
с.Куралово, с.Канаш, с.Кильдеево, с.Коргуза, с.Соболевское, д.Нариман, д.Каинки **(ИЖС)**	200 (мин.150)*	450 (макс. 750)*	300
с.Майдан, с.Большие Меми, с.Ямбулатово, с.Сеитово, прочие населенные пункты **(ИЖС)**	80	200	100
Верхнеуслонский район **(вдоль трасс для предпринимательской деятельности – объекты придорожного сервиса)**	650	1 500	850
Верхнеуслонский район **(промышленно-складское назначение)**	350	850 (макс. 3 000)*	800
Высокогорский муниципальный район			
п.Высокая Гора **(административно-торговое назначение)**	1300 (мин.500)*	5600 (макс. 7800)*	1600
п.Высокая Гора **(промышленное назначение)**	350 (мин. 200)*	1 500 (макс. 5 000)*	800
Высокогорский муниципальный район **(промышленное назначение)**	250	1 000	550
п.Высокая Гора, п.Усады, п.Новый Поселок, д.Калинино. д.Клетни, с.Семиозерка, п.Дачное, с.Шигали, п.Озерный, с.Камаево, п.Бирюли, д.Чернышевка, с.Ильино, д.Эстачи, с.Дубьязы **(ИЖС)**	400 (мин. 170)*	2 400 (макс. 6 000)*	900
с.Пановка, с.Пермяки, с.Ямашурма, с.Овас, с.Бимери, с.Чепчуги, д.Малый Сулабаш, д.Асянь, д.Куркачи, с.Тимофеевка, с.Камаево, с.Каймары **(ИЖС)**	200	2 000 (макс. 2 250)*	700
с.Янга-Аул, с.Большие Ковали, с.Мемдель, д.Кундурла, д.Русско-Татарская Айша, д.Б.Сулабаш, с.Большие Ковали, с.Шапши, с.Казаклар, с.Кундурлад, д.Апсабаш **(ИЖС)**	85	750 (макс. 1 000)*	400
Дрожжановский муниципальный район			
с.Старое Дрожжаное **(ИЖС)**	120	200	150
Дрожжановский муниципальный район **(производственное назначение)**	40	65	50
Дрожжановский муниципальный район **(ИЖС)**	25	80 (макс.130)*	40
Елабужский муниципальный район			
г.Елабуга **(административно-торговое назначение)**	900 (мин. 590)*	3 750	1 830
г.Елабуга **(промышленное назначение)**	300	1 500 (макс. 2500)*	600
г.Елабуга **(ИЖС)**	350	2 100 **(макс. 4 500)***	1000
с.Танайка **(ИЖС)**	180 (мин.80)*	1 000 (макс. 2 100*)	600
с.Костенеево, с.Свиногорье, с.Большая Тарловка, с.Покровское, с.Лекарево, с.Морты, с.Котловка, с.Мальцево, д.Хлыстово **(ИЖС)**	75 (мин.50)*	900 (макс.2400)*	400
с.Бессониха, с.Лковлево, д.Чирши, д.Новая Мурзиха **(ИЖС)**	60	100 (макс.160)*	80
Елабужский муниципальный район - прочие населенные пункты **(ИЖС)**	55	300 (макс.650)*	150

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Заинский муниципальный район			
г.Заинск **(торговое назначение)**	180	1 000	700
г.Заинск **(промышленное назначение)**	440*	440*	440*
г.Заинск **(ИЖС)**	160	1 000	450
г.Заинск **(гаражи)**	150	300	200
Заинский муниципальный район **(ИЖС)**	100 (мин.40)*	460 (макс. 900)*	200
Зеленодольский муниципальный район			
г.Зеленодольск **(строительство многоквартирного дома)**	1 790 (мин. 450)*	10 000 (макс. 11 900)*	5 000
г.Зеленодольск **(торгово-офисное назначение)**	3 800 (мин. 1 250)*	7 500 (макс. 12 400)*	6 000
г.Зеленодольск **(производственно-складское назначение)**	800	4 900 (макс. 8 000)*	2 500
г.Зеленодольск **(обслуживание автомобильного транспорта) ****	3 279	3 279	3 279
г.Зеленодольск **(ИЖС)**	650	4 500 (макс. 6 500)*	2 400
с.Осиново **(ИЖС)**	1 500 (мин. 1 000)*	3 500 (макс.5 000)*	2 200
с.Свияжск **(ИЖС)**	2 000 (мин. 500)*	3 500 (макс.4 400)*	2 500
пгт.Васильево **(ИЖС)**	650 (мин. 260)*	1700 (макс. 2 850)*	1 900
п. Ильинское, д.Ореховка, с.Гари **(ИЖС)**	1 000 (мин.600)*	5 000 (макс. 6 000)*	1 500
с.Красный Яр **(ИЖС)**	400	1 000 (макс.2 000)*	650
озеро Раифское, Раифский монастырь **(ИЖС)**	200	1 050	650
пгт. Нижние Вязовые **(ИЖС)**	270	500 (макс.2000)*	400
Зеленодольский муниципальный район – прочие населенные пункты **(ИЖС)**	100	1000 (макс. 3 000)*	250
Зеленодольский муниципальный район **(огородничество)**	170	900	200
Камско-Устьинский муниципальный район			
пгт.Камское Устье **(промышленное назначение)**	500	800	600
пгт.Камское Устье, п.Заовражные Каратаи **(ИЖС)**	160	550 (макс. 750)*	400
пгт. Куйбышевский Затон **(ИЖС)**	300 (мин.200)*	750 (макс. 1 300)*	350
с.Красновидово **(ИЖС)**	200	600 (макс.800)*	350
с.Теньки, д.Лабышка **(ИЖС)**	190 (мин. 75)*	1 600 (макс. 4 800)*	400
Камско-Устьинский муниципальный район – с.Антоновка и прочие населенные пункты **(ИЖС)**	150 (мин. 60)*	600 (макс. 800)*	200
Кукморский муниципальный район			
пгт.Кукмор **(торговое назначение)**	230	500 (макс. 2 500)*	280
пгт.Кукмор **(под строительство автосервиса)****	2 500	2 500	2 500
пгт.Кукмор **(промышленное использование)**	60 (мин. 30)*	150 (макс. 300)*	110
пгт.Кукмор **(ИЖС)**	100	800 (макс. 1900)*	440
Кукморский муниципальный район **(ИЖС)**	60 (мин. 30)*	550 (макс. 2 300)*	300

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Лаишевский муниципальный район			
Лаишевский муниципальный район **(промышленное назначение)**	250 (мин. 130)*	1 200 (макс. 3 900)*	700
г.Лаишево, с.Сокуры, с.Песчаные Ковали, д.Орловка, с.Малые Кабаны, д.Кампы, с.Нармонка, д.Зимняя Горка **(ИЖС)**	600 (мин. 230)*	3 000 (макс.7 000)*	1 600
с.Столбище, с.Усады, с.Большие Кабаны **(ИЖС)**	1 200 (мин. 800)*	3 900 (макс. 5 100)*	1 500
с.Державино, с.Сапуголи, с.Пелево, с.Тарлаши, с.Кибри, с.Тетеево **(ИЖС)**	550 (мин.280)*	1 200 (макс. 2 300)*	750
п.Александровский, п.Совхоз им.25 Октября, с.Чирпы **(ИЖС)**	300 (мин.230)*	500 (макс.650)*	400
Лаишевский муниципальный район – прочие населенные пункты **(ИЖС)**	230 (мин. 180)*	1 000 (макс. 1 400)*	380
Лениногорский муниципальный район			
г.Лениногорск **(административно-торговое использование)**	960 (мин.400)*	5 000 (макс. 8 000)*	2500
г.Лениногорск **(производственно-складское использование)**	400	1 200 (макс. 2 000)*	800
г.Лениногорск **(инд.гаражи)**	750	1 400 (макс. 3 300)*	900
г.Лениногорск **(ИЖС)**	550 (мин.200)*	2 700	1 500
г.Лениногорск **(под многоэтажную жилую застройку)****	3 545**	3 545**	3 545**
Лениногорский муниципальный район **(складское назначение)**	300	360	340
Лениногорский муниципальный район **(инд.гаражи)**	360	540	380
Лениногорский муниципальный район **(ИЖС)**	75 (мин.50)*	550 (макс. 1 300)*	350
Мамадышский муниципальный район			
г.Мамадыш **(торговля)**	100	900 **(макс. 3 300)***	500
г.Мамадыш **(ИЖС)**	200 (мин. 80)*	750 (макс.1 000)*	350
Мамадышский муниципальный район **(промышленное использование)**	90 (мин.30)*	420 (макс. 1 300)*	150
Мамадышский муниципальный район **(ИЖС)**	50 (мин. 25)*	700 (макс. 800)*	220
Менделеевский муниципальный район			
г.Менделеевск **(торговое назначение)**	1 000 (мин. 425)*	3 100	2 000
г.Менделеевск **(ИЖС)**	250 (мин. 150)*	1 100 (макс.1 800)*	550
г.Менделеевск **(промышленное использование)**	150	1 500 (макс. 3 100)*	450
г.Менделеевск **(индивидуальные гаражи)**	280	430	320
Менделеевский муниципальный район **(хоз.постройки)**	100	250	150
Менделеевский муниципальный район **(ИЖС)** с.Сетяково	510	545	525
Менделеевский муниципальный район **(ИЖС)**	100 (мин. 58)*	500 (макс. 1000)*	150

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

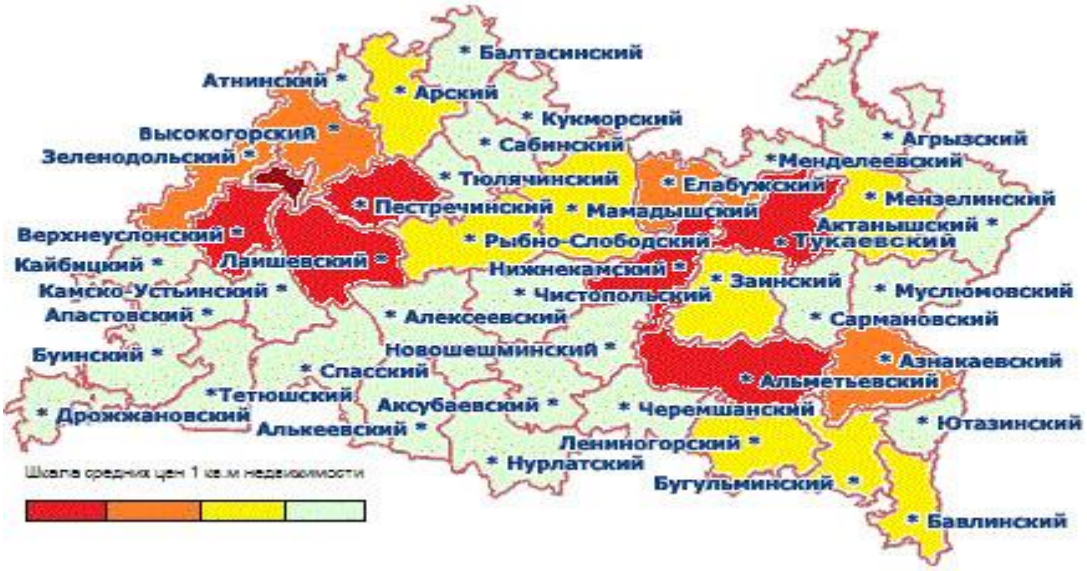
Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Мензелинский муниципальный район			
г. Мензелинск **(ИЖС, ЛПХ)**	160 (мин. 100)*	1 000 (макс. 1 600)*	480
г.Мензелинск **(торговое назначение)**	300	1 040 (макс.2 000)*	500
г.Мензелинск **(индивидуальные гаражи)****	1 466	1 466	1 466
Мензелинский муниципальный район **(ИЖС)**	40	560 (макс.1 100)*	250
Мензелинский муниципальный район **(ЛПХ)**	48	60	57
Муслюмовский муниципальный район			
с.Муслюмово **(торговля)**	200	600 (макс. 900)*	300
с.Муслюмово **(ИЖС)**	150 (мин. 70)*	650 (макс. 800)*	280
с.Муслюмово **(промышленное назначение)**	100	300	250
Муслюмовский муниципальный район **(ИЖС)**	40	300	100
г.Набережные Челны			
г.Набережные Челны **(административно – торговое назначение)**	3 500 (мин. 650)*	13 000 (макс. 15 000*, 33 000**)	6 000
г.Набережные Челны **(производственно-складское назначение)**	500 (мин. 250)*	5 000 (макс. 7 700)*	1 500
г. Набережные Челны **(многоэтажная жилая застройка)**	2 900	8 000 (макс.17 500)*	6 000
г. Набережные Челны **(ИЖС)**	1000 (мин. 500)*	5 000 (макс. 7 700)*	3 000
г.Набережные Челны **(СНТ, ДНТ)**	200	1 500 (макс.1 600)*	400
Нижнекамский муниципальный район			
г.Нижнекамск **(административно – торговое назначение)**	1 500 (мин. 950)*	7 500 (макс. 19 000)*	5 000
г.Нижнекамск **(производственно-складское назначение)**	400 (мин. 200)*	1 500 (макс. 4 500)*	450
г.Нижнекамск **(производственно-складское назначение на территории пром.зоны нефтехимического комплекса)**	430	550 (макс. 2 000)*	490
г.Нижнекамск **(ИЖС)**	500 (мин.200)*	1 200 (макс.2 800)*	700
пгт.Камские Поляны **(производственно-складское назначение)**	80 (мин. 40)*	300 (макс. 1 000)*	150
Нижнекамский муниципальный район **(ИЖС)**	100 (мин. 70)*	900 (макс.2 270)*	350
Новошешминский муниципальный район			
с.Новошешминск **(торговля)**	230	750	500
с.Новошешминск **(ИЖС)**	80 (мин. 30)*	300 (макс. 350)*	150
Новошешминский муниципальный район **(придорожный сервис, АЗС)****	700	700	700
Нурлатский муниципальный район			
г.Нурлат **(торговля)**	970 (мин. 160)*	1 400 (макс.3 000)*	1 000
г.Нурлат **(промышленное использование)**	300 (мин. 150)*	625	390
г.Нурлат **(ИЖС)**	100 (мин. 50)*	750 (макс. 1 300)*	280
г.Нурлат **(инд. гаражи)**	1 000 (мин. 130)*	1 300	1 100

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Нурлатский муниципальный район **(ИЖС, ЛПХ)**	70 (мин. 30)*	380	150
Пестречинский муниципальный район			
с.Пестрецы **(торговля)**	730	4 200 (макс.10 000)*	900
с.Пестрецы **(промышленное использование)**	660	1 350 (макс.2 000)*	800
с.Пестрецы **(предпринимательство)**	260	1900	850
Пестречинский муниципальный район **(придорожный сервис, АЗС)****	840	840	840
с.Пестрецы, п.Первое мая, п.Козий Починок, д.Тат.Цика **(ИЖС)**	450	1 500 (макс. 2 800)*	850
д.Званка, д.Куюки, д.Пановка, п.Ильинский **(ИЖС)**	800 (мин. 230)*	2 500 (макс.4 800)*	1 500
с.Гильдеево, с.Ст.Шигалеево, д.Куюки **(ИЖС)**	600	3 000 (макс. 5500*, 9500**)	1 800
с.Кулаево, с.Шали,с.Большие Бутырки, с.Аркатово, д.Большие Дюртюли, с.Новое Шигалеево, с.Старое Кощаково, д.Уланово **(ИЖС)**	400 (мин.330)*	3 000 (макс. 5 000)*	1 000
с.Ленино-Кокушкино, п.Карповка, с.Черемышево, д.Средняя Ия, с.Конь, с.Тогашево **(ИЖС)**	250 (мин.200)*	1 300	500
д.Княжа , д.Кобяково, д.Пимери, д.Надеждино, с.Ковали, с.Белкино, с.Кряш-Серда, с.Новоникольское, д.Райково **(ИЖС)**	120 (мин.100)*	450	250
Пестречинский муниципальный район **(ИЖС, ЛПХ)**	250 (мин. 120*)	700 (макс. 860)*	600
Пестречинский муниципальный район **(промышленное использование)**	280	850	550
Рыбно-Слободский муниципальный район			
пгт.Рыбная Слобода **(ИЖС)**	300 (мин.200)*	500 (макс.1750)*	400
Рыбно-Слободский муниципальный район **(ИЖС)**	65	760 (макс. 1500)*	350
Рыбно-Слободский муниципальный район **(придорожный сервис, промышленное назначение)**	700 (мин.350)*	700	500
Сабинский муниципальный район			
пгт.Богатые Сабы **(ИЖС)**	250	1 000 (макс. 1 400)*	400
с.Шемордан **(ИЖС)**	150	350	200
пгт.Богатые Сабы **(инд. гаражи)**	150	190	160
Сабинский муниципальный район **(ИЖС, ЛПХ)**	50	380 (макс. 550)*	120
Сабинский муниципальный район **(промышленное использование)**	230	240	235
Сармановский муниципальный район			
с.Сарманово **(торговля)**	100	250 (макс.500)*	150
с.Сарманово **(ИЖС)**	150	450 (макс. 700)*	250
Сармановский муниципальный район **(ИЖС)**	45 (мин. 20)*	250 (макс.315)*	100
Спасский муниципальный район			
г.Болгар **(ИЖС)**	200 (мин. 150)*	850 (макс. 1 000)*	300
г.Болгар **(торговля)**	370	1 290	820
Спасский муниципальный район **(ИЖС)**	50	600 (макс.1 250)*	160

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Тетюшский муниципальный район			
г.Тетюши **(торговое)**	400	500	450
г.Тетюши **(ИЖС)**	200 (мин. 150)*	600 (макс. 1 250)*	350
Тетюшский муниципальный район **(ИЖС)**	40	500	180
Тукаевский муниципальный район			
Тукаевский муниципальный район **(торговое назначение)**.	400 (мин. 200)*	1 200 (макс. 6 000)*	500
д. Белоус, пос. Ильичевский, пос. Опушка **(ИЖС)**	2 200	4 200	2 800
с.Большая Шильна, д.Малая Шильна, д.Азьмушкино, д.Суровка, с.Новотроицкое, д.Старые Ерыклы **(ИЖС)**	700	2 600 (макс. 4 000)	1 500
с.Ильбухтино, с.Калмаш, пос.Новый, с.Калмия, д.Биюрган, д.Кулушево, д.Кырныш **(ИЖС)**	450 (мин.300)*	1 500	750
с.Шильнебаш, пос.Сосновый Бор, п.Совхоза Татарстан, пос.Круглое Поле, с.Бетьки **(ИЖС)**	400	1 200	700
с.Кузкеево, д.Игенче **(ИЖС)**	120	160	140
Тукаевский муниципальный район **(ИЖС)**	100	500 (макс.1300)*	300
Тукаевский муниципальный район **(промышленное использование)**	100	500 (макс. 1 600)*	150
Тюлячинский муниципальный район			
с.Тюлячи **(ИЖС)**	130	670	250
Тюлячинский муниципальный район **(ИЖС)**	75 (мин. 60)*	200 (макс. 300)*	150
Черемшанский муниципальный район			
с.Черемшан **(ИЖС)**	70	500 (макс.700)*	250
Чистопольский муниципальный район			
г. Чистополь **(ИЖС)**	400 (мин. 250)*	2 100 (макс.3 250)*	700
г. Чистополь **(административно-торговое назначение)**	470 (мин. 270)*	1 400 (макс. 2 300)*	860
г. Чистополь **(гостиничное обслуживание)**	100	400	300
г. Чистополь **(промышленное использование)**	200	300 (макс. 2 000)*	250
г. Чистополь **(складские площадки)**	530	1 645	650
Чистопольский муниципальный район **(складские площадки)**	385	515	450
с.Галактионова, с.Булдырь, с.Александровка, п.Юлдуз, с.Чистопольские Выселки, д.Михайловка **(ИЖС)**	100 (мин. 50)*	590	275
Чистопольский район **(административное назначение)**	20	40	30
Ютазинский муниципальный район			
пгт.Уруссу **(ИЖС)**	150 (мин.63)*	600 (макс. 2 300)*	400
пгт.Уруссу **(торговля)**	100	200	130
Ютазинский муниципальный район **(ИЖС)**	40	580 (макс. 800)*	100
Ютазинский муниципальный район **(гаражи, обслуживание автотранспорта)**	90	190	160

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

Распределение районов РТ по стоимости коммерческой недвижимости



Таким образом, можно наблюдать, что наиболее дорогая недвижимость сосредоточена в трех агломерациях РТ: Казанской (Казань, Пестречинский, Лаишевский, Верхнеуслонский, Зеленодольский, Высокогорский районы), Набережно-Челнинской (г. Набережные Челны, Тукаевский район, Нижнекамский, Елабужский, Мензелинский, Заинский районы) и Альметьевской (г. Альметьевск, Альметьевский, Азнакаевский, Бавлинский, Лениногорский, Бугульминский районы). А также имеют относительно высокую стоимость Рыбно-Слободский и Мамадышский районы в связи с тем, что по территории этих районов проходит федеральная трасса М-7 «Волга» (Москва – Владимир – Нижний Новгород – Чебоксары – Казань – Уфа).

За последние полгода в мелких населенных пунктах цены держатся на стабильном (и так невысоком) уровне, а в крупных городах Татарстана имеют незначительную тенденцию к понижению. При этом средний срок экспозиции коммерческой недвижимости в среднем по республике составляет 12 мес.

Политические события последнего года не могли не сказаться на состоянии рынка недвижимости РТ. В силу инертности он с опозданием, но все-таки реагирует на сложившиеся экономические условия. Анализ предложений на рынке нежилой недвижимости республики показал снижение цен в среднем на 5%. В основном арендные ставки остановились в росте, а в отдельных сегментах начали снижение. Растет доля вакантных площадей, особенно в сегменте офисной недвижимости класса А.

(Использованы материалы «РегионБизнесКонсалтинг», http://www.rbkrt.ru)

Рынок характеризуется высокой степенью закрытости, неорганизованности и неразвитости. В открытом доступе нет не только четко сформулированного спроса, но и сформированного предложения. Не развита сфера профессионального управления недвижимостью, высока степень некомпетентности участников рынка (агентств недвижимости, менеджеров по аренде), отсутствует полная информация о предлагаемых объектах аренды. В связи с этим многие предоставляемые данные требуют уточнения, дополнения и существенных корректировок. Такой подход арендодателей препятствует развитию спроса. В связи с этими факторами спрос на рынке индустриальной недвижимости оказывается под воздействием не столько самостоятельного поиска, сколько под воздействием рекомендаций знакомых.

9.5. 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.

В соответствии с п.в ст. 11 ФСО №7 «Оценка недвижимости» гласит, что оценщик должен провести анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

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

В ходе изучения и анализа доступных для исследования источников информации (интернет ресурсы

https://avito.ru, https://domofond.ru, https:// cian.ru и др.) были выявлены предложения о продаже объектов, сопоставимых по местоположению и основным количественным характеристикам с объектом оценки.

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

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

Таблица 9.3. Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости для объекта оценки

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Тарлаши	59 400	35 629 800	600	Декабрь 2023	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_594_ga_izhs_2999565992
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	49 800	45 600 000	916	Декабрь 2023	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	153 600	66 000 000	430	Декабрь 2023	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1536_ga_izhs_2966760427
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	179 300	64 080 088	357	Декабрь 2023	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1793_ga_izhs_2967470489
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима	136 000	40 000 000	294	Декабрь 2023	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_136_ga_izhs_2646084301
Лаишевский р-н,вдоль дороги в п. Песчаные Ковали, первая линия.	160 000	160 000 000	1 000	Декабрь 2023	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_3075282272

Таким образом, диапазон цен на земельные участки по состоянию на дату оценки колеблется от 294 руб./кв.м. до 1 1000 руб./кв.м. По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в местоположении, площади и др.

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

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

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

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

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

1-й уровень

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

2-й уровень

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

3-й уровень

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

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Таблица 9.4

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

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

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

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.[3]

[3] *Источник: https://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya*

Таблица 9.5. Ценообразующие факторы и обоснование их значений.

<table>
<tr><th>Наименование</th><th>Значение</th></tr>
<tr><td rowspan="8">Скидка на торг</td><td colspan="2">Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).</td></tr>
<tr><td colspan="2">Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.</td></tr>
<tr><td>Наименование</td><td>Диапазон, %</td></tr>
<tr><td>Офисно-торговые объекты</td><td>0-20</td></tr>
<tr><td>Производственно-складские объекты</td><td>0-30</td></tr>
<tr><td>Земельные участки под ИЖС</td><td>0-20</td></tr>
<tr><td>Земельные участки под коммерческие объекты</td><td>0-25</td></tr>
<tr><td>Земельные участки под производственно-складское назначение</td><td>0-30</td></tr>
<tr><td>Земельные участки сельхозназначения</td><td>0-35</td></tr>
<tr><td>Местоположение</td><td colspan="2">Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.</td></tr>
<tr><td>Физические характеристики</td><td colspan="2">Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен: форма и конфигурация участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. Величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 50%</td></tr>
<tr><td>Размер объекта</td><td colspan="2">Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.</td></tr>
<tr><td>Инженерные коммуникации</td><td colspan="2">Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.</td></tr>
<tr><td>Передаваемые права собственности</td><td colspan="2">Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Условия финансовых расчетов при приобретении объектов</td><td colspan="2">Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:
- расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;</td></tr>
<tr><td colspan="2">- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости;
- рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю.
Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.</td></tr>
<tr><td>Условия продажи</td><td colspan="2">Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.</td></tr>
</table>

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

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

1. Объем продаж, емкость рынка. Данные об объеме продаж, емкости рынка, при проведении настоящей

оценки не исследовались по причине того, что указанные факторы влияют цены опосредованно (практически отсутствует прямая связь, устанавливаемая экспертным или расчетным путем).

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

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

4. По данным мониторинга цен на земельные участки в муниципальных образованиях Республики Татарстан, проведенном специалистами НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» по состоянию на 01.03.2023 г. стоимость земельных участков под жилую застройку находится в диапазоне от 180 руб./кв. м до 3900 руб./кв. м.

По данным мониторинга рынка Оценщиком было установлено, что диапазон цен на земельные участки, сопоставимые с объектом оценки по состоянию на дату оценки, колеблется от 294 руб./кв.м. до 1000 руб./кв.м. По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в местоположении, площади и др. (без учета скидки на торг). По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно автомагистралей, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей и др.

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

высокая – 1-2 мес.,
средняя – 3-6 мес.,
низкая - 7-18 мес.

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

1. Местоположение: Республика Татарстан, Лаишевский район.

2. Тип: незастроенные земельные участки под с/х производство, а также земельные участки для дачного строительства, ведения садоводства.

3. Количество предложений на рынке: достаточное количество предложений.

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

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал [1]

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2], мес.	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	**6**	5	6	8
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	3	12	**7**	5	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	7	22	**13**	10	13	17
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	8	19	**12**	9	12	16

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

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

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

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

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

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

1. Типичный срок экспозиции составляет 3-12 месяцев, при среднем значении 9 месяцев (для объектов В группы).

2. Степень ликвидности объектов оценки - низкая

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества, прежде всего, необходимо определить возможные пути его использования и выбрать наиболее эффективные из них.

Наиболее эффективное использование (далее по тексту - НЭИ) представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Однако следует отметить, что анализ НЭИ не является абсолютным. Оно лишь отражает мнение Исполнителя в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа существующих рыночных условий и того объема информации, которым владеет Исполнитель.

Понятие АНЭИ, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость. Таким образом, вариант наиболее эффективного использования должен отвечать четырем критериям: -юридической допустимости;

-физической осуществимости;

-финансовой обеспеченности;

-максимальной продуктивности.

Физически возможные варианты использования.

На дату оценки помещения не используются. Однако, объемно-планировочное решение, техническое и физическое состояние делает физически возможным использование объекта оценки как административного в широком понимании, т.е. в соответствии с функциональным назначением.

Законодательно разрешенное использование

На дату оценки функционирование объекта не нарушало никакие имеющиеся законодательные ограничения. Вариант реконструкции объекта не рассматривается.

Варианты использования, приносящие прибыль.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования объекта, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность, из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся объектов оценки.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т. е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта[4].

ВЫВОДЫ НЭИ

Принимая во внимание расположение объекта, окружение, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является их использование как земельных участков, используемых в дальнейшем под жилую застройку, с том числе СНТ, ДНП, ЛПХ, ИЖС.

Данный факт выражает лишь мнение Оценщика, а не безусловный факт. Фактическое использование объекта оценки может отличаться от рекомендуемого.

4 Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611

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

11.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Затратный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

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

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

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

использования.

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

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

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

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

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

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

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

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с

оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

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

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

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

Метод сравнения продаж (обоснование возможности применения)

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод выделения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

Метод распределения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

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

11.2.2. Доходный подход: обоснование отказа от использования

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

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Метод остатка (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

Метод капитализации земельной ренты (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагаемого использования (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;
- расчет затрат на создание, обоснование временной структуры затрат на создание выбранного варианта застройки земельного участка;
- прогнозирование доходов от использования застроенного земельного участка;
- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования, застроенного земельного участка оценка стоимости земельного участка путем дисконтирования всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта наиболее эффективного использования земельного участка.

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

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

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

на котором он основывается.

11.2.3 Затратный подход: <u>обоснование отказа от использования</u>

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

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

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

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

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный (рыночный) подход — это методический принцип определения стоимости путем выбора аналогов, для которых известны наиболее вероятные цены, сравнения объекта оценки с аналогами и установления различий между ними, внесения корректировок в цены аналогов и формулирования заключения о стоимости оцениваемого объекта исходя из скорректированных цен аналогов.

Это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из правила 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. Поэтому цены на аналогичные объекты служат отправной информацией для расчета стоимости данного объекта.

Определение стоимости объекта оценки методом прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода.

Сравнительный подход - совокупность методов, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. 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 удается 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 ФСО № 1 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Оценщик, исходя из объема информации о технических характеристиках здания, предоставленной Заказчиком, для расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

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 объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;
- условия сделки;
- условия финансирования;

- местоположение и окружение;
- функциональное назначение, текущее использование, права иных лиц на объект оценки;
- физические характеристики (площадь, этажность 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 объекта 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 сопоставимыми объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, 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.

Определение стоимости объектов оценки методом прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода.

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. Выбор района с развитым рынком

Рынок недвижимости Лаишевском районе относится к развитым рынкам. 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 оцениваемым.

2. Выбор объектов аналогов.

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка Исполнителем были отобраны предложения по продаже земельных участков, наиболее сопоставимых с объектом оценки.

Из всей приведенной в разделе «Анализ рынка…» рыночной выборки сопоставимых объектов Оценщиком были выбраны аналоги наиболее схожие по критерию совпадения НЭИ, близости даты, полноты информации, отсутствия дополнительных улучшений и обременений.

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

Таблица 12.1 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельного участка

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Тарлаши	59 400	35 629 800	600	Декабрь 2023	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_594_ga_izhs_2999565992
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	49 800	45 600 000	916	Декабрь 2023	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421
4	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	153 600	66 000 000	430	Декабрь 2023	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1536_ga_izhs_2966760427

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

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

При этом корректировки вносятся со знаком:

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

Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

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

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

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

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

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

Корректировки могут быть процентными и стоимостными.

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

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

Величина корректировки определяется по формуле:

К = (Соо / Соа – 1) х 100%, где:

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

Соо – данные для объекта оценки, в отношении которого определяется величина;

Соа – данные для объекта-аналога.

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

5. Проверка ряда рассматриваемых объектов-аналогов

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

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

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

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

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

6. Согласование скорректированных значений и единиц сравнения

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше сумма модульных значений относительных корректировок, тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования.

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

ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости 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 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. 124, расширенный интервал скидки на торг для земельных участков под ИЖС на неактивном рынке составляет 7,6%-19,8%, корректировка на торг принята -19,8%.

Таблица 124. Значения скидки на торг на не активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	10,8%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	9,2%	22,2%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	12,6%	28,1%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	9,3%	22,5%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	7,6%	19,8%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	11,7%	24,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	10,2%	24,3%

Дата сделки. Предложения по подобранным аналогам датированы ноябрем 2023 г., разброс предложений во времени с аналогами не превышает 1 месяца. Корректировка не требуется.

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., таб.47, стр. 176.

Таблица 47

Данные для корректировки цен земельных участков в регионах городов с населением более 1 млн.человек в зависимости от расстояния до облцентра[12]								
Расстояние, км		аналог						
		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100
объект оценки	<10	1,00	1,28	1,44	1,56	1,65	1,76	1,90
	10-20	0,78	1,00	1,12	1,21	1,28	1,37	1,48
	20-30	0,69	0,89	1,00	1,08	1,14	1,22	1,32
	30-40	0,64	0,83	0,93	1,00	1,06	1,13	1,22
	40-50	0,61	0,78	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
	50-70	0,57	0,73	0,82	0,88	0,94	1,00	1,08
	70-100	0,53	0,67	0,76	0,82	0,87	0,92	1,00

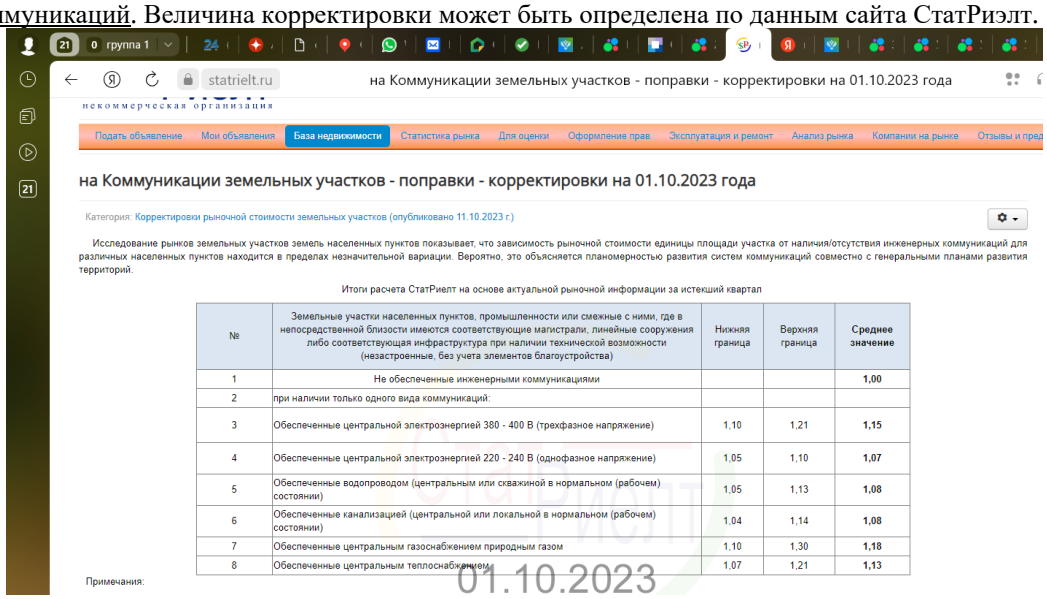
Поправка на размер (масштаб) участка**.** Площадь. Общая площадь объекта недвижимости является одним из определяющих факторов формирования стоимости. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта стоимость единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть,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

Корректировка для земельных участков вносится в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2022 г., таб.30

Таблица 30

Земельные участки. Данные, усредненные по России[3]											
Площадь, сот.		аналог									
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,21	1,36	1,48	1,57	1,63	1,69	1,74	1,78	1,82	1,86
	50-100	0,83	1,00	1,13	1,23	1,30	1,36	1,40	1,44	1,48	1,51	1,54
	100-200	0,74	0,89	1,00	1,09	1,15	1,21	1,25	1,28	1,31	1,34	1,37
	200-300	0,68	0,81	0,92	1,00	1,06	1,11	1,14	1,18	1,21	1,23	1,25
	300-400	0,64	0,77	0,87	0,94	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,16	1,19
	400-500	0,61	0,74	0,83	0,90	0,96	1,00	1,03	1,06	1,09	1,11	1,14
	500-600	0,59	0,71	0,80	0,87	0,93	0,97	1,00	1,03	1,05	1,08	1,10
	600-700	0,57	0,69	0,78	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,02	1,05	1,07
	700-800	0,56	0,68	0,76	0,83	0,88	0,92	0,95	0,98	1,00	1,02	1,04
	800-900	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,90	0,93	0,96	0,98	1,00	1,02
	900-1000	0,54	0,65	0,73	0,80	0,84	0,88	0,91	0,94	0,96	0,98	1,00

Наличие коммуникаций. Величина корректировки может быть определена по данным сайта СтатРиэлт.



:

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю 1 м^2.

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:

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

$С_{об}$ – стоимость объекта оценки;
$С_{ан}$ – стоимость аналога;
П – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет 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 взвешенное обратных значений абсолютных процентных корректировок.

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

Таблица 12.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское с/п	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Тарлаши	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры
Цена сделки руб.	?	35 629 800	45 600 000	66 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	600,00	916,00	430,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-19,8	-19,8	-19,8
поправка, руб.		-118,80	-181,37	-85,14
с поправкой на торг, руб.		481,20	734,63	344,86
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		481,20	734,63	344,86
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		481,20	734,63	344,86
Дата сделки (предложения)	Декабрь 2023	Декабрь 2023	Декабрь 2023	Декабрь 2023
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		481,20	734,63	344,86
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Тарлаши	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		481,20	734,63	344,86
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		481,20	734,63	344,86
Разрешенное использование	с/х производство, по НЭИ - жилая застройка	Под ИЖС	Под ИЖС	Под ИЖС
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		481,20	734,63	344,86
Площадь, м2	**6 721 433,00**	59 400,00	49 800,00	153 600,00

	67 214,33	**594,00**	**498,00**	**1 536,00**
поправка на площадь,коэф.	-0,12	0,91	0,88	1,00
поправка, %		-9,00	-12,00	0,00
поправка, руб.		-43,31	-88,16	0,00
с поправкой, руб.		437,89	646,47	344,86
Наличие коммуникаций	водоснабжение, электро-снабжение вдоль	водоснабжение, элек-троснабжение вдоль	водоснабжение, элек-троснабжение, газо-снабжение вдоль	водоснабжение, электро-снабжение вдоль
поправка, %		1,00	0,91	1,00
поправка, руб.		4,4	5,9	3,4
с поправкой, руб.		438	588	345
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка , %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		438,0	588,0	345,0
Валовая коррекция, руб.		-162,0	-328,0	-85,0
Абсолютная валовая коррекция, %		29,8	32,7	20,8
Обратная величина валовой коррекции	0,113	0,034	0,031	0,048
Вес при согласовании	0,99	0,30	0,27	0,42
вклад в итоговую стоимость, руб.		131,40	158,76	144,90
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	**435**			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	**2 923 823 355**			

Разбивка по участкам

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справед-ливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:7149, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 6 156 046 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	6 156 046	2 677 880 010
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:1914, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 565 387 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	565 387	245 943 345
	Итого		**2 923 823 355**

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

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения. Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи. Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее. Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

Обычно решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем согласования стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. В этом случае существуют два базовых метода согласования:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Данный метод может быть использован только в том случае, когда уже есть результаты по любым двум либо трем вышеназванным подходам.

В рамках настоящей оценки использован только один подход-сравнительный, вследствие чего, согласование не требуется.

14. 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 14.12.2023г. округленно составляет:

2 923 823 355 (Два миллиарда девятьсот двадцать три миллиона восемьсот двадцать три тысячи триста пятьдесят пять) рублей, а именно:

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:7149, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 6 156 046 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	6 156 046	2 677 880 010
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:1914, категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 565 387 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	565 387	245 943 345
	Итого		**2 923 823 355**

**не облагается НДС, по статье 146 НК РФ*

Оценщик _____ Носова И.П.

Представитель по доверенности ООО «КонТраст» _____ Лекарева Л.Р.
№ 143 от 18.09.2023г

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт, д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz
CON TRUST
ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

ПРИЛОЖЕНИЕ
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ 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: 3

16.06.2023г.	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1914
Номер кадастрового квартала:	16:24:150301
Дата присвоения кадастрового номера:	14.06.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение
Площадь, м2:	565387 +/- 3117
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:000000:3477, 16:24:150301:971, 16:24:000000:4190, 16:24:150301:961
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 3 контуров.
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ" (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытый паевый инвестиционный фонд рентный "Ак Барс - Горизонт"

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
г. КАЗАНЬ, УЛ. АВАНГАРДНАЯ, Д. 74
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
ДАВЛЕТОВА РЕЗЕДА РОБЕРТОВНА
ВРЕМЯ 8:00 ДАТА 22.06.2023Г.

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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3

16.06.2023г.	
Кадастровый номер:	16:24:150301:1914

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:150301:1914-16/130/2023-1 14.06.2023 08:31:03
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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	инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
Г.КАЗАНЬ, УЛ. АВАНГАРДНАЯ, Д. 74
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
ДАВЛЕТОВА РЕЗЕДА РОБЕРТОВНА
ВРЕМЯ 8:00 ДАТА 22.06.2023Г.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт, д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.tz
CON TRUST
ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

CON TRUST
ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001
РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт, д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz

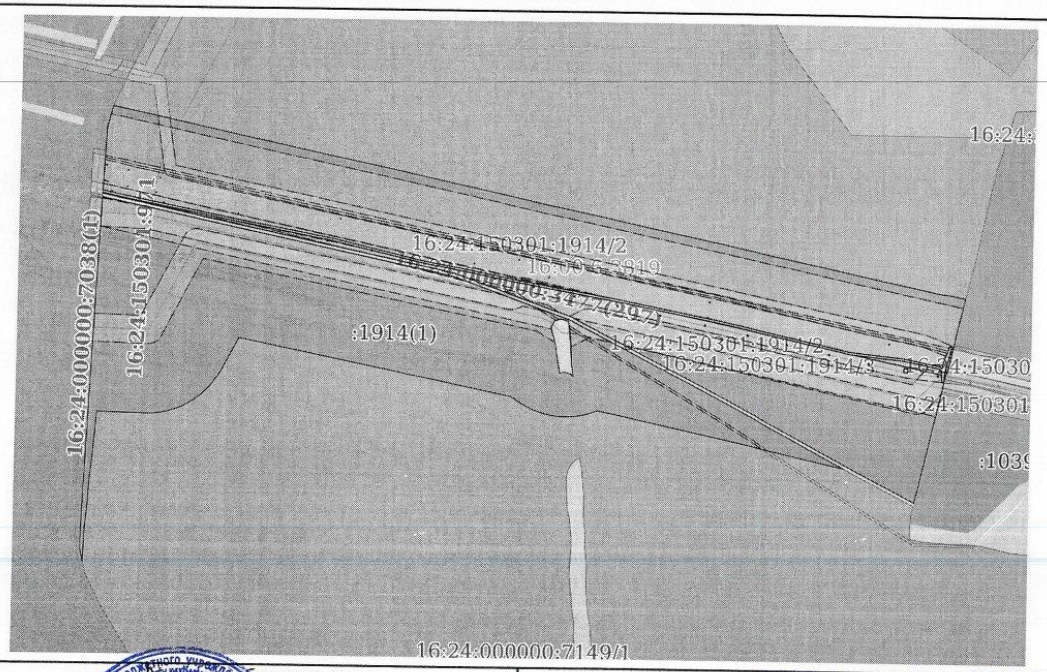
Раздел 3 Лист 3

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: 3
16.06.2023г.			
Кадастровый номер:	16:24:150301:1914		

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:10000

Условные обозначения:

полное наименование должности	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ г.КАЗАНЬ, УЛ. АВАНГАРДНАЯ, 14 инициалы, фамилия УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК ДАВЛЕТОВА РЕЗЕДА РОБЕРТОВНА ВРЕМЯ 8:00 ДАТА 22.06.2023Г.

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

CON TRUST

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

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: 3

16.06.2023г.

Кадастровый номер:	16:24:000000:7149
Номер кадастрового квартала:	16:24:000000
Дата присвоения кадастрового номера:	14.06.2023
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение
Площадь, м2:	6156046 +/- 10907
Кадастровая стоимость, руб:	не определена
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:24:150301:961, 16:24:000000:6617
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 22 контуров.
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ" (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытый паевый инвестиционный фонд рентный "Ак Барс - Горизонт"

полное наименование должности

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

инициалы, фамилия

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г.Казань, ул. Авангардная, д. 71

Уполномоченный сотрудник
Давлетова Резеда Робертовна

Время 8:00 Дата 22.06.2023г.

РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт, д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz
CON TRUST
ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
16.06.2023г.			
Кадастровый номер:	16:24:000000:7149		

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:000000:7149-16/130/2023-1 14.06.2023 08:31:03
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	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	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023	ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ г.КАЗАНЬ, УЛ. АВАНГАРДНАЯ, д.14 инициалы, фамилия УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК ДАВЛЕТОВА РЕЗЕДА РОБЕРТОВНА ВРЕМЯ 8:00 ДАТА 22.06.2023г.

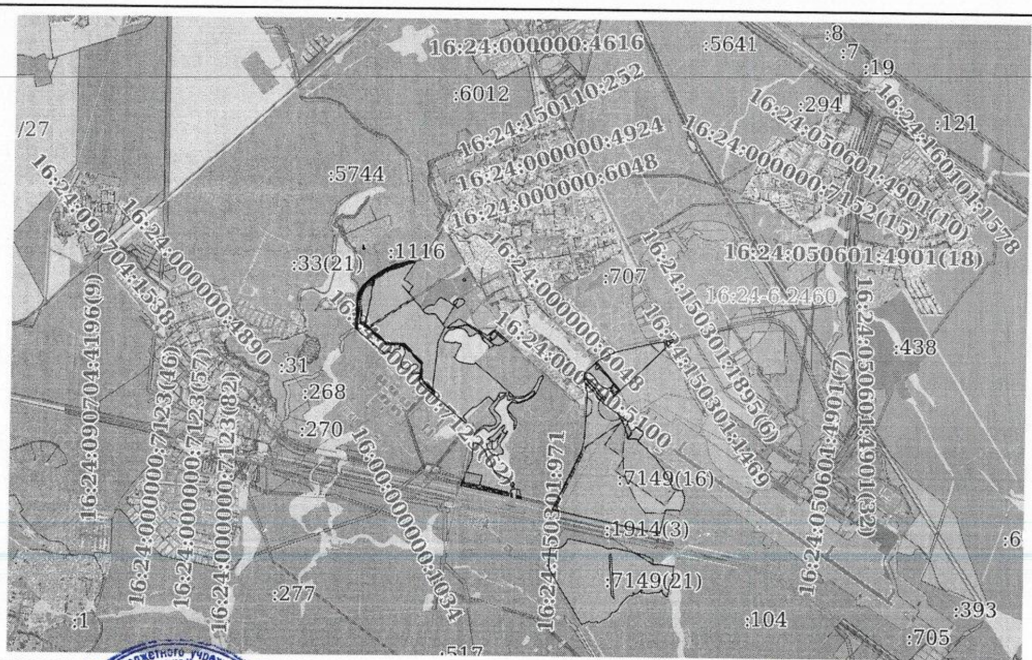
Раздел 3 Лист 3

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: 3
16.06.2023г.			
Кадастровый номер:	16:24:000000:7149		

План (чертеж, схема) земельного участка

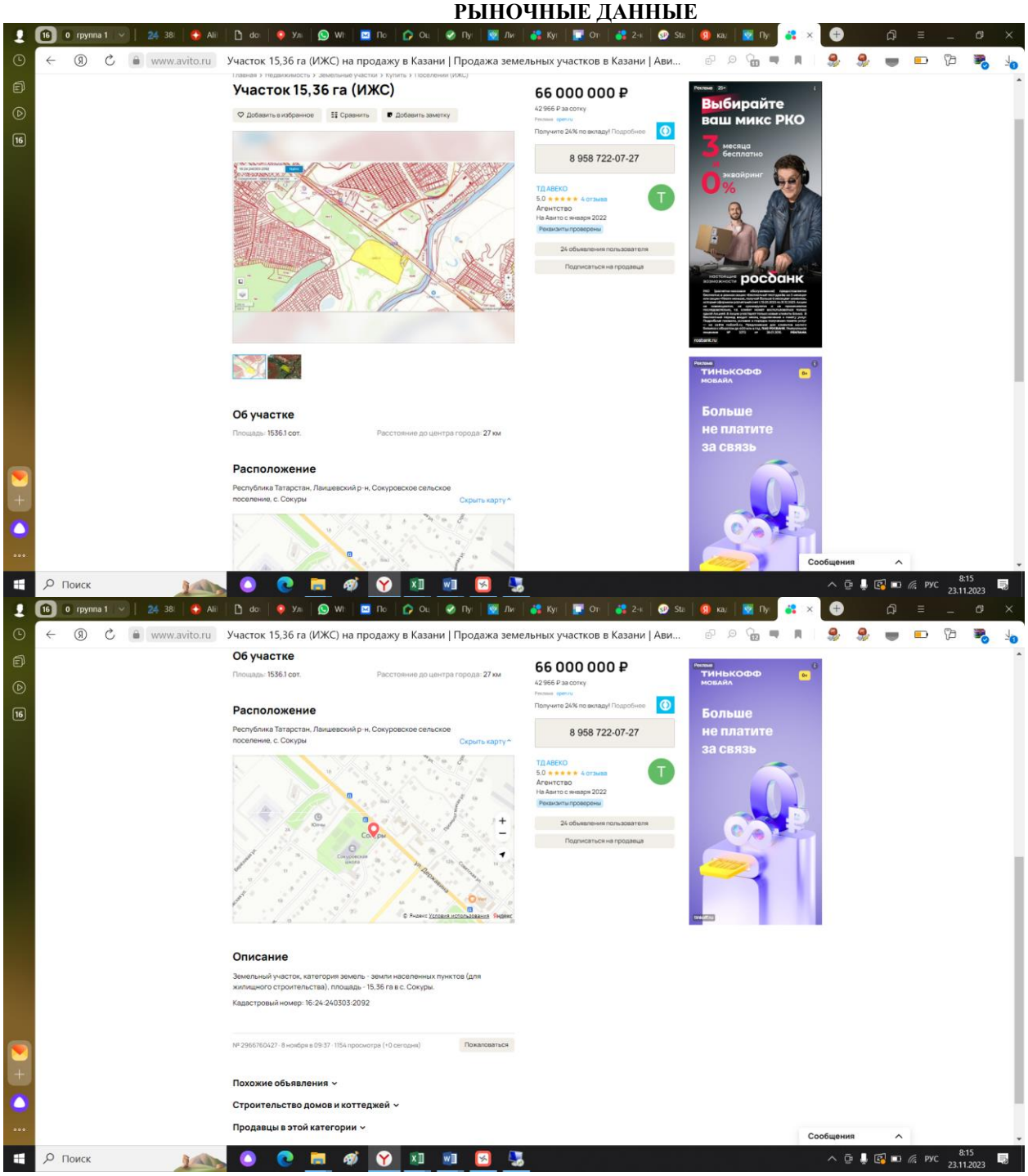


Масштаб 1:80000	Условные обозначения:
полное наименование должности	инициалы, фамилия

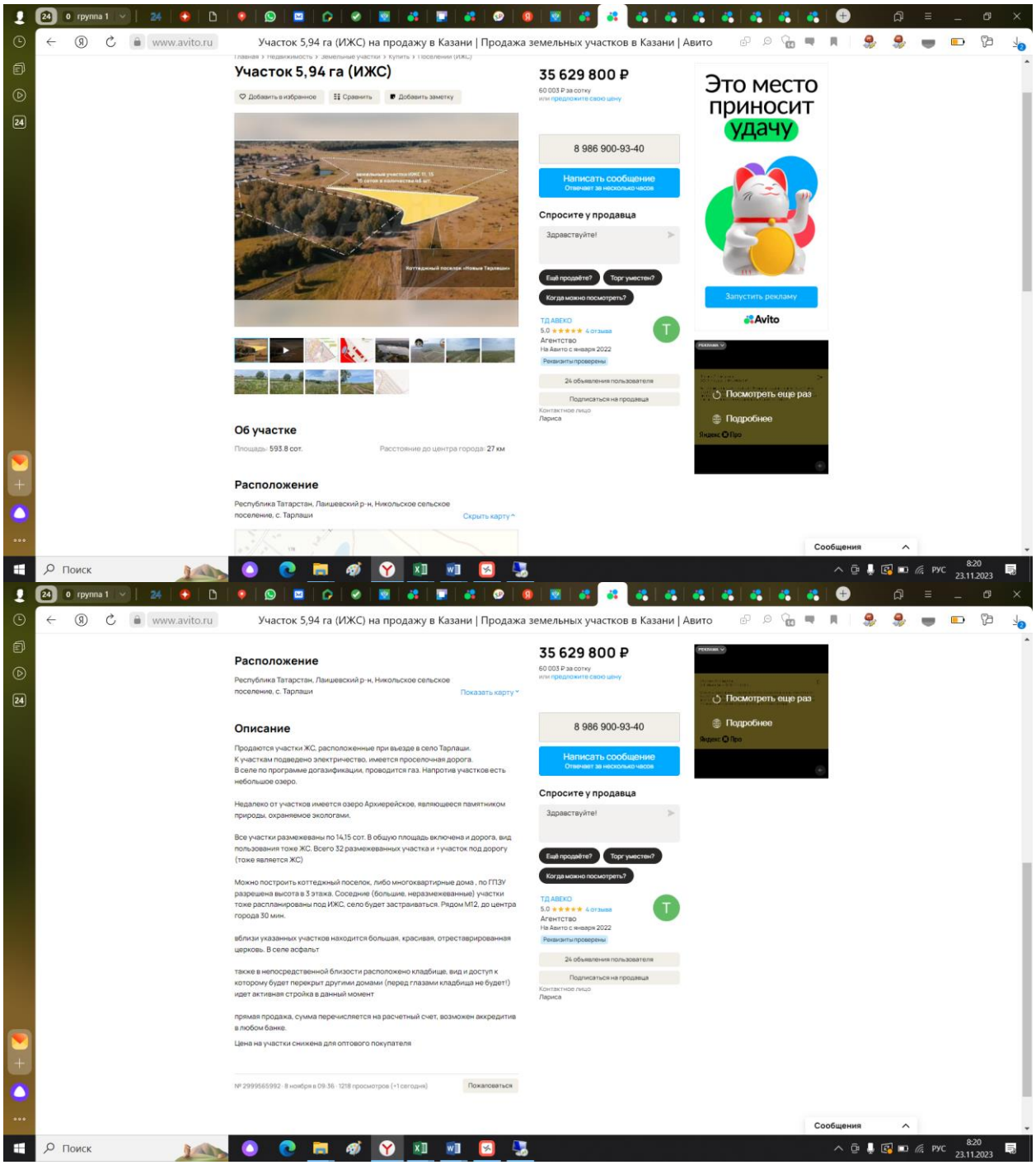
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094B7974B3CA8E1F07A347CFAD6FA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ в РТ
г.Казань, ул. Авангардная, д.74
Уполномоченный сотрудник Давлетова Резеда Робертовна
Время 8:00 Дата 22.06.2023г.

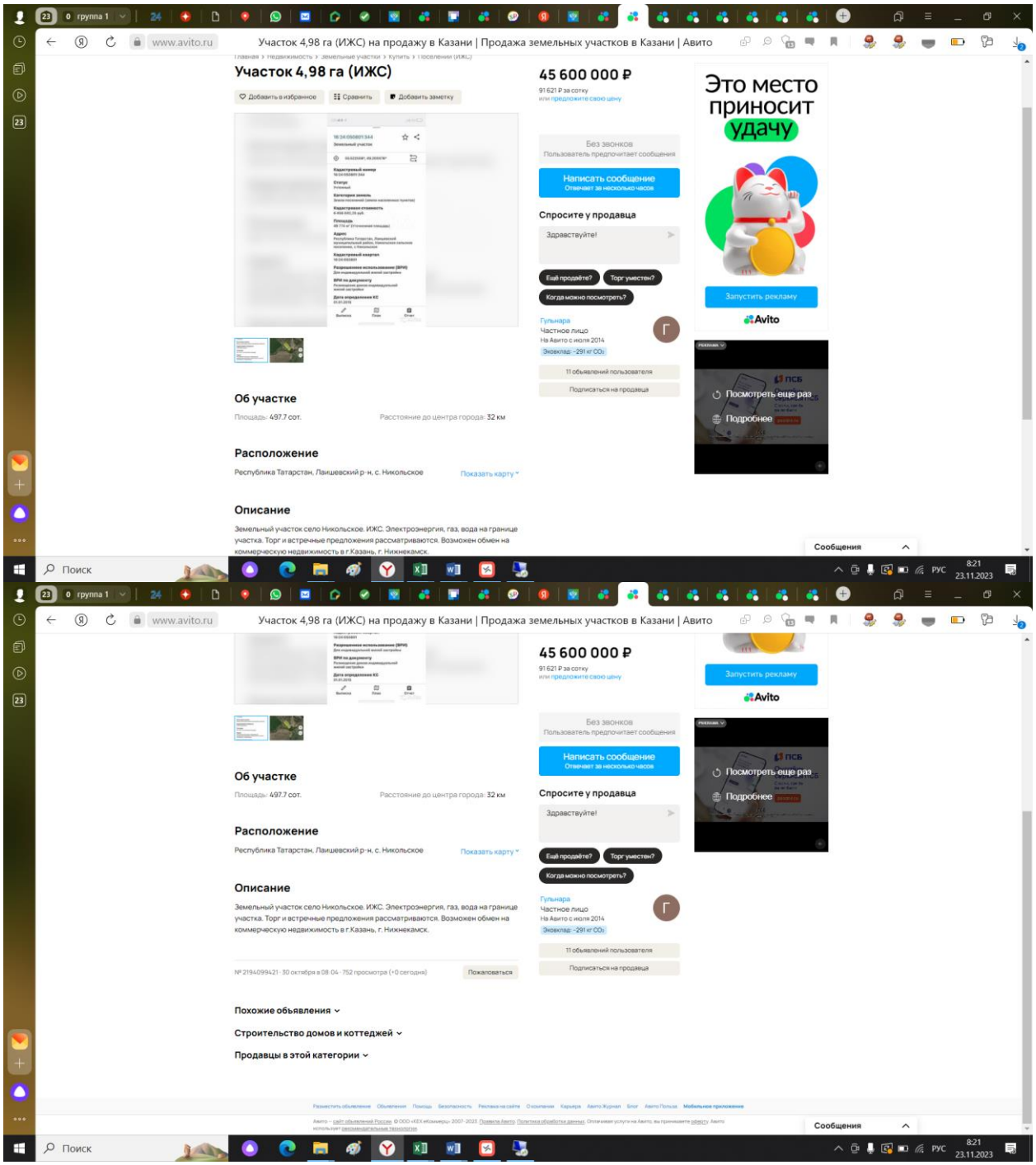
РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1536_ga_izhs_2966760427



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_594_ga_izhs_2999565992



https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_498_ga_izhs_2194099421

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

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

ДИПЛОМ

о профессиональной переподготовке

Диплом является документом установленного образца о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 100

060005887

Настоящий диплом выдан Носовой Ирине Петровне

в том, что он(а) с «01» августа 2014 г. по «13» января 2015 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте непрерывного образования НОУ ВПО «Университет управления «ТИСБИ»

по программе дополнительного профессионального образования «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Итоговая аттестационная комиссия решением от «13» января 2015 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Носовой Ирины Петровны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной деятельности

М.П.

Казань 2015 год

ЭКСПЕРТНЫЙ СОВЕТ
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»
Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23.01.2019 г. № 1757

Носова
Ирина Петровна

Включен(а) в реестр членов от 17.08.2015 г.
Реестровый номер 1757

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

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

Президент А. В. Каминский

000605

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

АО «Опцион», Москва, 2017 г., «В». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 452. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024338-1 « 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Носовой Ирине Петровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор А.С. Бункин

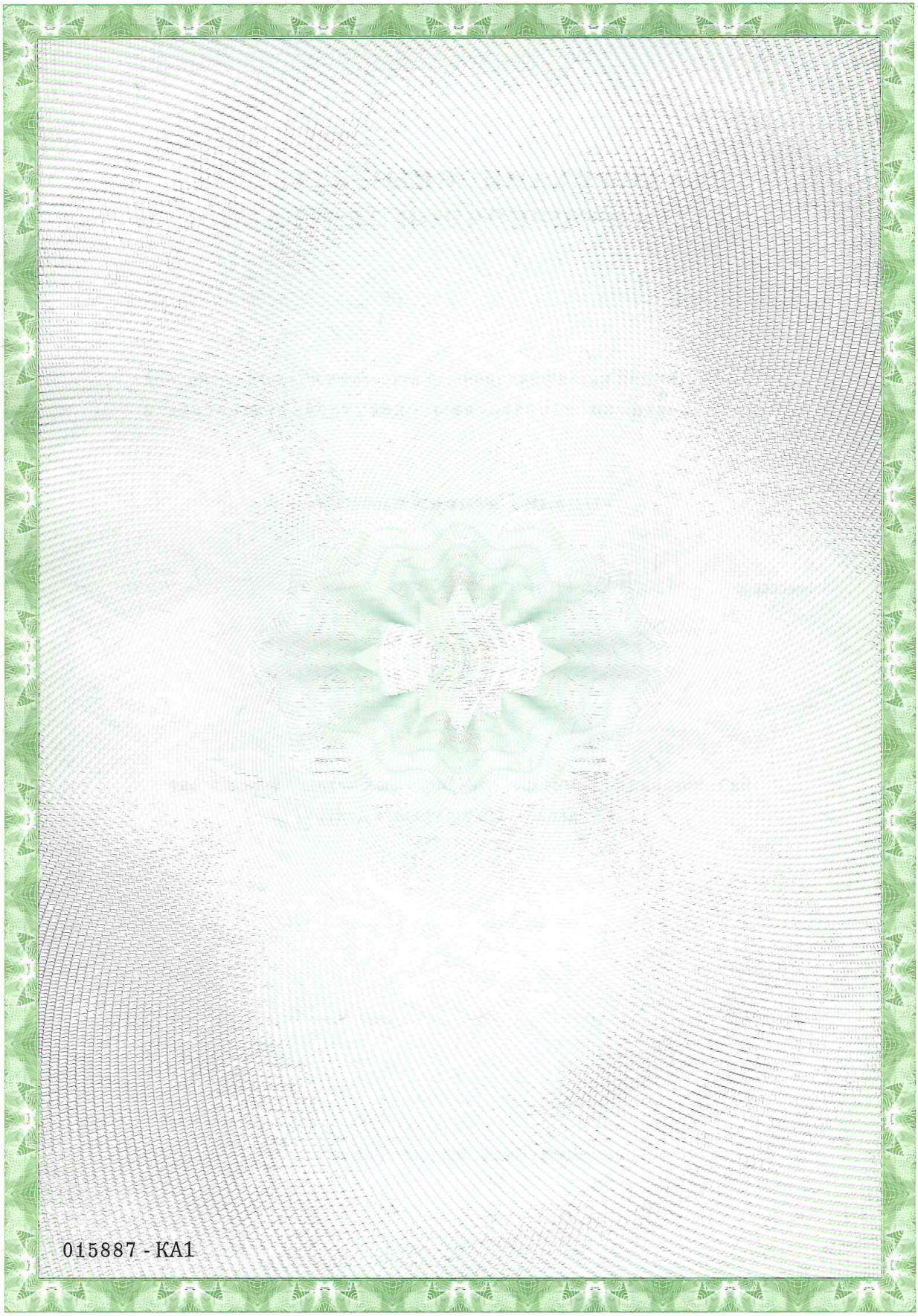
Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 08 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 464.

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



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

РЕСО ГАРАНТИЯ

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

ПОЛИС

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

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

Дата оформления полиса «13» марта 2023 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**ООО «КонТраст»** 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **26.03.2023г.** по 24 часа 00 минут **25.03.2024г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с **26.03.2019** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2342493929 - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

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

Страхователь:

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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

РЕСО ГАРАНТИЯ

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

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2459138957

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

Дата выдачи полиса «27» сентября 2023г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**Носова Ирина Петровна** РТ, г.Казань, ул.Химик, д.45а, кв.122 Паспорт серия 8803 663651 Выдан Отделом внутренних дел Моркинского района Республики Марий Эл
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **02.10.2023г.** по 24 часа 00 минут **01.10.2024г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с **02.10.2023г**
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей**
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2459138957 от «27» сентября 2023г. - Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получил, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П. *(подпись)*

Страховщик

М.П. *(подпись)*

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

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

CON TRUST
ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

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

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

Доверенность № 143

Российская Федерация, г. Казань

Восемнадцатое сентября две тысячи двадцать третьего года.

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

гражданина РФ **Лекареву Лейсан Рафаиловну,** 14.02.1978 г.р., паспорт: серия 92 23 №349138, выдан 29.06.2023г. МВД по Республике Татарстан, код подразделения 160-007, зарегистрированная по адресу: РТ, г.Казань, пр-кт А.Камалеева, д.12, кв. 180,

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

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

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

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

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

Ст. 186- 189 ГК РФ доверенному разъяснены.

Доверенность выдана сроком по «31» декабря 2023 года без права передоверия полномочий.

Директор
ООО «КонТраст» **Р.В. Ибрагимов**