



ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

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

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 3698

об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, общей площадью 170 877 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:816, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны

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

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:

09.09.2023

Дата составления отчета:

09.09.2023

Казань 2023г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	8
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 11	
6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	13
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	16
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	20
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	35
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	36
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	41
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	49
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
ПРИЛОЖЕНИЕ	51

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке и Техническим заданием №61 от 04.09.2023 г. 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 земельного участка, общей площадью 170 877 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:816, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны.

Дата определения стоимости объекта оценки 09.09.2023г.

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

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

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (последняя редакция), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе: Федеральных стандартов оценки ФСО I-IV, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.; ФСО №7, утвержденном Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. № 611, а также на основании Стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденных протоколом №60/2022 от «07» ноября 2022г.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, общей площадью 170 877 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:816, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, по состоянию на 09.09.2023г. составляет с учетом округления:

**242 989 000 (Двести сорок два миллиона девятьсот восемьдесят девять тысяч) рублей¹,
а именно:**

Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадью 170 877 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, кадастровый №16:24:160304:816	16:24:160304:816	170 877	242 989 000

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 стоимость указанного имущества.

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

Оценщик

 Князев Т.Г.

¹ Согласно ст. 146-2 пп.6 Налогового кодекса Российской Федерации сделки купли-продажи земли не облагаются НДС

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадью 170 877,0 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, кадастровый №16:24:160304:816
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения)	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения): доверительное управление
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Установлены по данным документов: - Выписка из ЕГРН
Цель оценки (необходимость проведения оценки ²):	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная (справедливая)
Предпосылки стоимости	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд комбинированный «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», для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата оценки	09.09.2023г.
Срок выполнения работ по оценке	В течение 11 рабочих дней после подписания настоящего Технического задания
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Ограничения оценки	Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено. Оценка проводится без осмотра.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа,

² С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

	осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Специфические требования к отчету об оценке	Не предусмотрено
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Специальные допущения, иные существенные допущения	Специальных допущений не предусмотрено.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	
<p>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.</p> <p>2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.</p> <p>6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.</p> <p>7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.</p> <p>8. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.</p> <p>9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</p> <p>10. Оценщик исследует рынок в тех сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования.</p> <p>11. Оценка проведена без осмотра объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможность осмотра объекта оценки. Характеристики объекта оценки установлены по фотоматериалам и сведениям об объекте оценки, представленным Заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте оценки.</p> <p>12. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».</p>	

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Договор № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке и Техническое задание №61 от 03.08.2023 г. к указанному договору, заключенный между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст»,
Порядковый номер отчета:	3698
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	09.09.2023г.
Дата составления отчета	09.09.2023г.
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадью 170 877,0 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, кадастровый №16:24:160304:816

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки:

Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, общей площадью 170 877 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:816, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, по состоянию на 09.09.2023г. составляет с учетом округления:

242 989 000 (Двести сорок два миллиона девятьсот восемьдесят девять тысяч) рублей³,

а именно:

Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадью 170 877 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, кадастровый №16:24:160304:816	16:24:160304:816	170 877	242 989 000

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

³ Согласно ст. 146-2 пп.6 Налогового кодекса Российской Федерации сделки купли-продажи земли не облагаются НДС

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

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

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

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

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

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

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 ответственные 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 стоимости 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. 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.

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

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

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик оценки	
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»
Реквизиты	Адрес юридический: 420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А ИНН 1435126890 КПП 165701001 ОГРН 1021401047799 от 16.04.2002 г.
Оценщик, работающий по трудовому договору	
Фамилия, имя, отчество	Князев Тарас Геннадьевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет». 101000, г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1, ИНН 7709443904, ОГРН 1107799012584 присвоен: 15.04.2010 г., Реестровый номер: 989 от 12.04.2013г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке от 26.03.05 г. ПП№522806 выданный Институтом экономики, управления и права (г. Казань).
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 28.07.2021 г. №026517-1, срок действия квалаттестата до 28.07.2024 г
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика №433-548-033040/23 выдан 28 марта 2023 г. СПАО «Ингосстрах», срок действия до 04.04.2024 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2001 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; Т.206-51-73
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил 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	29.04.2015г
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/23424939295 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2023 г. по 25.03.2024 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались
Квалификация привлеченного специалиста	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

5.1. Федеральные стандарты оценки

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

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

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

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

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

5. 2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

В соответствии с членством оценщиков в Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», в части, не противоречащей указанному в разделе 5.1, при составлении данного отчета использовались:

- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные протоколом №60/2022 от «07» ноября 2022г.

5.3. Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

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

- ✓ разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности;
- ✓ разработка правил деловой и профессиональной этики в соответствии с типовыми правилами профессиональной этики оценщиков;
- ✓ (разработка и утверждение правил и условий приема в члены саморегулируемой организации оценщиков, дополнительных требований к порядку обеспечения имущественной ответственности своих членов при осуществлении оценочной деятельности, установление размера членских взносов и порядка их внесения;
- ✓ представление интересов своих членов в их отношениях с федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления, а также с международными профессиональными организациями оценщиков;
- ✓ прием в члены и исключение из членов саморегулируемой организации оценщиков по основаниям, предусмотренным настоящим Федеральным законом и внутренними документами саморегулируемой организации оценщиков;

- ✓ контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
- ✓ ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;
- ✓ организация информационного и методического обеспечения своих членов;
- ✓ осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций; осуществление экспертизы отчетов».

6. 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

Таблица 7.1

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

8. 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, информацию 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.

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

- Выписка из ЕГРН

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

Таблица 8.1 Общие сведения об объекте оценки

Показатель	Значение
Земельный участок	16:24:160304:816
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны
площадь	170 877
Кадастровая стоимость	21 942 315,57
категория	земли населенных пунктов
разрешенное использование	для жилищного строительства
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена
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
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН

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

Текущее использование объекта оценки: используется по назначению.

Характеристики местоположения

Объект оценки располагается по адресу Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны.

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 правом берегу 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.

Лаишевский муниципальный район⁴ - пятое по величине территории административное образование в составе Республики Татарстан. Площадь района составляет 2074 кв. км. Он занимает юго - западную часть территории Предкамья, расположен при слиянии двух крупных рек Республики Татарстан (на левобережье реки Волги и правобережье р. Камы). Согласно постановлению ВЦИК 14.02.1927 в виде опыта в Татарской республике были образованы 10 районов, среди них - Лаишевский район. Его центр - город Лаишево, районный центр расположен на правом берегу р. Камы, вблизи впадения ее в р. Волгу, в 62 км к юго-востоку от г. Казани. В прошлом город Лаишево - один из городов Волжской Булгарии. Как русское поселение существует с 1557 года. Численность населения составляет – 43835 человека, из них 56% - русских, 41% - татар, 3% представители других национальностей. В районе проживают разные национальности. В состав района входят 23 сельских и одно городское поселения.

Лаишевский район⁵ был образован 14 февраля 1927 года. В 1963-м его присоединили к Пестречинскому району, а через два года воссоздали как административную единицу с центром в городе Лаишево.

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

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

Малые Кабаны⁶ — село в Лаишевском районе Республики Татарстан Российской Федерации. Является административным центром Большекабанского сельского поселения.

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

Село основано в период Казанского ханства.

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

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

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

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

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

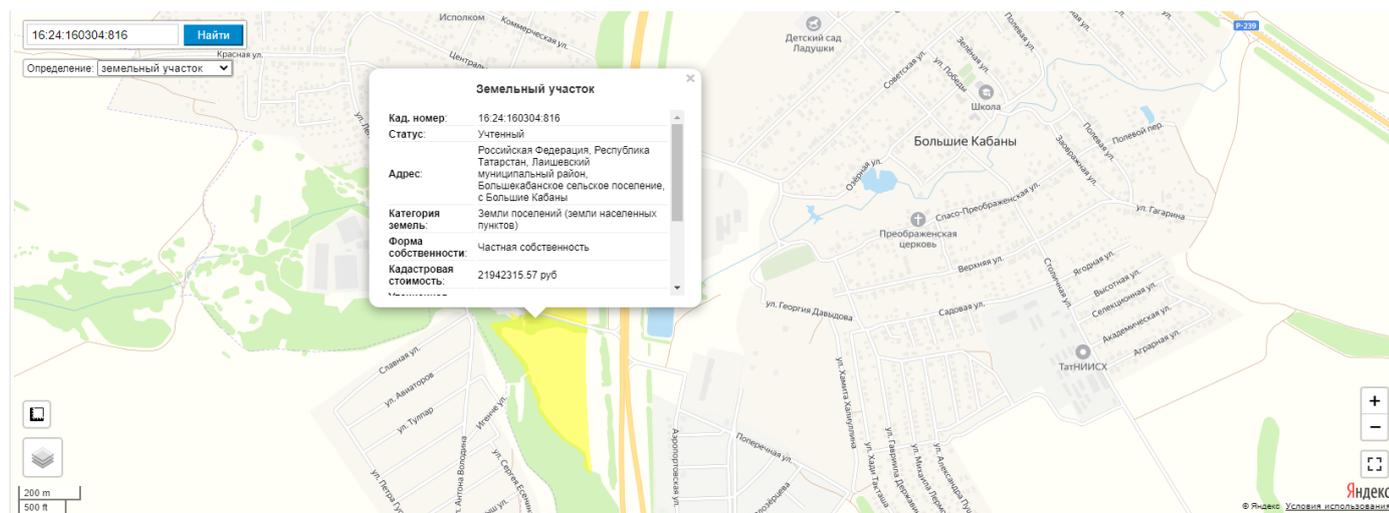
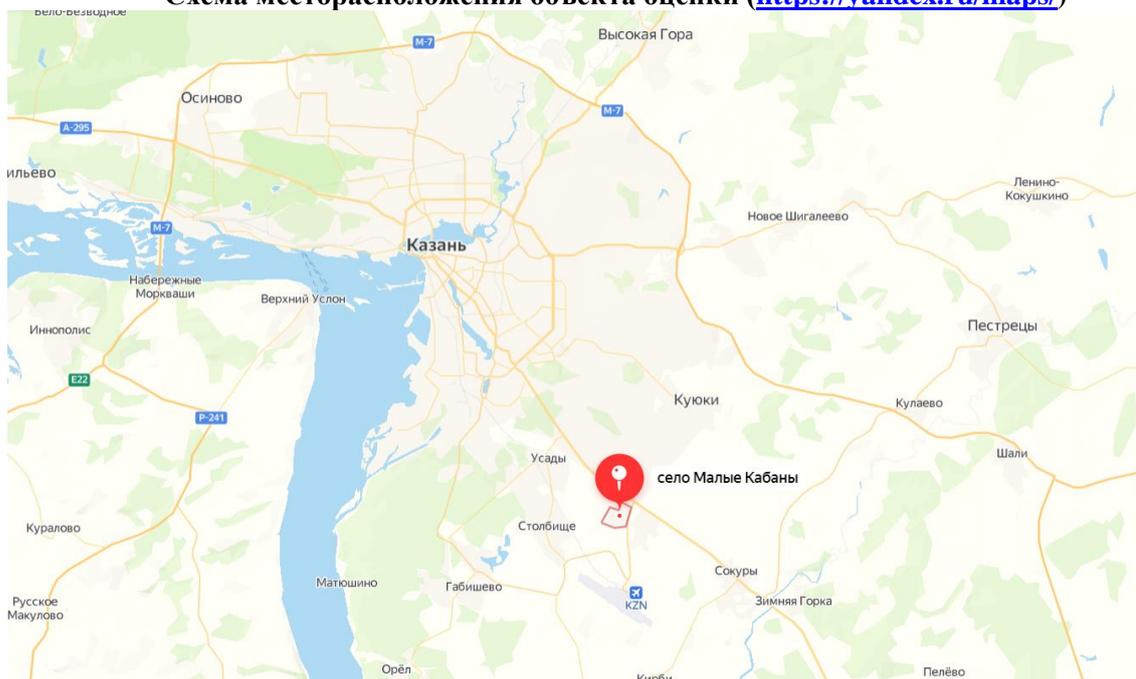
В XVIII — первой половине XIX веков жители относились к категории государственных крестьян. Занимались земледелием, разведением скота.

В начале XX века в Малых Кабанах функционировали церковно-приходская школа, 6 ветряных мельниц, кузница, 2 мелочные лавки. В этот период земельный надел сельской общины составлял 1624,5 десятин. До 1920 года село входило в Столбищенскую волость Казанского уезда Казанской губернии. С 1920 года в составе Арского кантона ТАССР. С 14 февраля 1927 года в Воскресенском, с 1 августа 1927 года в Казанском сельском, с 4 августа 1938 года в Столбищенском, с 26 марта 1959 года в Лаишевском, с 1 февраля 1963 года в Пестречинском, с 12 января 1965 года в Лаишевском районах.

Расстояние д. г. Казань 21 км.

Местоположение характеризуется хорошей привлекательностью для застройки индивидуальными жилыми домами.

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



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

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

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

Обязательным условием оценки объектов является учет специфики функционирования соответствующего рынка.

Развитие отраслевых рынков определяется:

- изменением общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменением в денежной политике, определяющей доступность финансирования сделок с недвижимостью;
- изменениями в законодательстве по регулированию рынка недвижимости; изменениями в налоговом законодательстве;
- изменениями на рынке капитала вследствие нестабильности процентных ставок, темпов инфляции, валютных курсов.

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

9.1 Обзор макроэкономической ситуации в стране

Картина экономики.

О текущей ситуации в российской экономике. Май – Июнь 2023 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в мае 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +1,4% м/м SA после роста на +0,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +5,4% г/г (+3,4% г/г в апреле), в том числе с учётом низкой базы. Уровень двухлетней давности превышен на +0,6% (-0,6% в апреле). Основную поддержку экономике в мае обеспечили обрабатывающие производства, оптовая торговля и строительный сектор.

2. Рост промышленного производства в мае с устранением сезонного фактора составил +1,5% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле. В годовом выражении также наблюдался рост: +7,1% г/г после +5,2% г/г в апреле. При этом аналогичный уровень 2021 г. превышен на +4,4%.

2.1. В обрабатывающих производствах в мае вновь зафиксированы высокие темпы роста – с учётом фактора сезонности рост составил +3,1% м/м SA к предыдущему месяцу (+2,8% м/м SA в апреле). В годовом выражении рост на +12,8% г/г после +8,0% г/г в апреле, что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года. Вместе с тем к уровню двухлетней давности – превышение на +8,6%.

Основной положительный вклад в рост выпуска обрабатывающих производств, как и в прошлом месяце, продолжили вносить машиностроительный и металлургический комплексы (+7,1 п.п. и +3,1 п.п. соответственно).

Драйвер роста – машиностроительный комплекс (рост в мае составил +44,6% г/г после +14,4% г/г в апреле, превысив уровень 2021 г. на +33,1%). Все подотрасли комплекса демонстрируют высокие показатели: производство компьютерного и электронного оборудования (+31,5% г/г после +23,8% г/г), производство электрического оборудования (+49,5% г/г после +29,3% г/г), производство автотранспортных средств (+86,3% г/г после +27,3% г/г). Кроме того, впервые с августа 2022 г. в положительную область вышло производство машин и оборудования, не включённых в другие группировки (+10,2% г/г после -17,4% г/г).

Металлургический комплекс в мае также демонстрирует ускорение роста: +14,7% г/г после +11,0% г/г месяцем ранее. Сохранение высоких темпов – за счёт опережающего роста металлургического производства 1 Оценка уточнена «вверх» на +0,1 п.п. с учётом пересмотра Росстатом данных по отдельным статистическим показателям за апрель 2023 г. 2 (+10,0% г/г после +4,8% г/г). К уровню двухлетней давности в целом по комплексу рост +9,5% после +14,0%.

Ускорился рост в годовом выражении и в химическом комплексе (+9,0% г/г после +5,1% г/г) за счёт подотраслей, ориентированных на внутренний спрос. Выпуск резиновых и пластмассовых изделий вырос до +17,8% г/г после +6,7% г/г месяцем ранее. После 7-ми месяцев спада в плюс вышла фармацевтическая отрасль: +3,7% г/г после -9,0% г/г месяцем ранее. Таким образом, в мае химический комплекс показал рост на +8,5% к уровню мая 2021 г.

Кроме того, впервые с марта 2022 г. за счёт эффекта базы деревообрабатывающий комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+0,1% г/г после -4,8% г/г месяцем ранее). Основной рост в годовом выражении – за счёт производства бумаги и бумажных изделий (+3,2% г/г после +2,1% г/г месяцем ранее).

2.2. В добывающей промышленности в мае наблюдался рост в годовом выражении +1,9% г/г после +3,1% г/г месяцем ранее. Положительную динамику демонстрировали добыча прочих полезных ископаемых (+2,4% г/г после -12,4% г/г в апреле) и добыча угля (+6,3% г/г после +8,4% г/г). В то же время, с устранением сезонного фактора в добывающем секторе наблюдалось снижение выпуска: -0,5% м/м SA (+1,0% м/м SA в

апреле). К уровню двухлетней давности – околонулевая динамика (-0,1%).

3. Объём работ в строительстве в мае с исключением сезонности вырос на +4,7% м/м SA после роста на +3,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост ускорился до +13,5% г/г (+5,7% г/г в апреле), а к уровню аналогичного месяца 2021 г. – до +16,5% после +15,8% в апреле.

4. Выпуск в сельском хозяйстве в мае не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA, как и в апреле). В годовом выражении прирост составил +2,9% г/г после +3,2% г/г месяцем ранее. К уровню двухлетней давности рост выпуска +11,2%.

По предварительным данным Росстата, за май по животноводству: ускорилось производство мяса до +2,3% г/г (в апреле +2,1% г/г), замедлилось – молока и яиц до +3,3% г/г и +1,3% г/г (в апреле +3,9% г/г и +2,2% соответственно).

5. Грузооборот транспорта с исключением сезонности снизился на -2,4% м/м SA после -0,8% м/м SA в апреле (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных за апрель, ранее -1,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении сокращение составило -4,6% г/г (-3,0% г/г в апреле) за счёт трубопроводного транспорта. За его исключением в мае разрыв сократился до -0,1% г/г после -0,3% г/г в апреле, что в основном связано с ускорением роста грузооборота автомобильного транспорта до +5,4% г/г (+4,0% в апреле).

6. Объём оптовой торговли с исключением сезонности увеличился в мае на +8,4% м/м SA после сокращения на -4,1% м/м SA месяцем ранее (данные скорректированы с учётом пересмотра Росстатом отчётных данных, ранее -4,0% м/м SA в апреле). В годовом выражении показатель вырос на +14,5% г/г после +5,0% г/г в апреле (ранее +5,2% г/г). Сокращение показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. замедлилось до -6,6% по сравнению с -13,5% в апреле (ранее -13,4%).

7. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в мае 2023 г. ускорился: +23,2% г/г после +21,3% г/г в апреле. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,8% м/м SA в апреле.

Корпоративное кредитование в рублях продолжило расти высокими темпами: +27,7% г/г после +26,2% г/г месяцем ранее. В месячном выражении темпы ускорились до +1,9% м/м SA после +1,7% м/м SA в апреле.

Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +16,0% г/г по сравнению с +13,4% г/г в апреле. С исключением сезонности рост незначительно ускорился: +2,3% м/м SA после +2,2% м/м SA в апреле.

8. Потребительская активность в мае увеличилась как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +8,8% г/г выше уровня прошлого года после +7,3% г/г в апреле (+1,8% к маю 2021 г.).

Оборот розничной торговли в мае с учётом сезонности увеличился на +1,8% м/м SA после роста +1,3% м/м SA в апреле. В годовом выражении рост оборота ускорился до +9,3% г/г после +7,8% г/г месяцем ранее (-1,3% к маю 2021 г.).

Платные услуги населению в мае продемонстрировали рост на +0,5% м/м SA после +0,2% м/м SA в апреле. В годовом выражении +5,2% г/г после +4,3% г/г (+9,0% к маю 2021 г.).

Оборот общественного питания в мае ускорился до +22,4% г/г после роста на +16,9% г/г месяцем ранее (+20,1% к маю 2021 г.).

9. В мае инфляция составила 2,5% г/г (в апреле – 2,3% г/г). По состоянию на 26 июня 2023 г. инфляция год к году 3,21% (на 19 июня – 2,96% г/г).

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в мае снизился на 4,6% г/г (-8,3% г/г в апреле).

В целом по промышленности в мае 2023 г. цены сократились на 3,6% г/г (-12,7% г/г месяцем ранее).

10. Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. В апреле 2023 г. в номинальном выражении заработная плата выросла на +13,0% г/г, в реальном выражении – рост на +10,4% г/г после +2,7% г/г месяцем ранее. За январь-апрель 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +11,4% г/г, реальной заработной платы +4,2% г/г.

Справочно: по итогам 2022 г. Росстатом, с учётом данных по малым и средним предприятиям, уточнены темпы роста номинальной заработной платы на 1,5 п.п. до +14,1% г/г и реальной заработной платы на 1,3 п.п. до +0,3% г/г.

Уровень безработицы в мае в очередной раз снизился и достиг нового исторического минимума – 3,2% от рабочей силы.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январь.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность													
ВВП	0,6	5,4	3,4 (3,3) ¹	-1,8	-0,6	-2,6	-2,6	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	3,0	2,9	3,2	2,9	3,3	2,6	2,7	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,9	13,5	5,7	8,8	6,0	11,9	9,9	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Суммарный оборот	0,7	8,8	7,3	-3,9	-1,8	-5,4	-4,6	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	-0,7	9,3	7,8	-6,9	-4,8	-8,7	-7,5	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	3,5	5,2	4,3	2,8	4,5	2,5	1,4	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	15,2	22,4	16,9	12,2	16,4	8,0	11,8	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Оптовая торговля	-3,0	14,5	5,0	-10,7	-8,0	-15,0	-9,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Грузооборот транспорта	-2,6	-4,6	-3,0	-1,7	-3,3	0,0	-1,7	-2,5	-5,5	-5,3	-2,9	4,2	5,6
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	0,7	-	-	-	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	1,8	7,1	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,0	1,9	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
Обрабатывающие производства	4,8	12,8	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
Инфляция													
Индекс потребительских цен	6,0	2,5/ 3,21 ²	2,3	8,6	3,5	11,0	11,8	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей													
Промышленность	-7,9	-3,6	-12,7	-7,7	-10,6	-7,5	-4,6	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-24,3	-7,7	-33,1	-26,2	-32,1	-26,3	-18,6	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-5,1	-4,6	-8,3	-4,2	-5,8	-3,9	-2,7	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	4,2 ³	-	10,4	1,9	2,7	2,0	0,6	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	11,4 ³	-	13,0	10,7	6,3	13,2	12,4	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	-	-	-	-1,5	0,9	-4,3	-1,7	-0,7	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы													
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	-	0,1	-	-	-	-1,0	1,5	-5,3	0,0	-0,5	3,3
Численность рабочей силы													
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	1,2	1,2	1,3	1,1	1,5	0,8	1,0	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,7	75,8	75,8	75,6	75,6	75,4	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,0	76,1	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых													
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,9	2,0	2,1	1,9	2,3	1,5	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,1	73,4	73,3	72,9	73,0	72,8	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,5	73,5	73,5	73,5	73,5	73,4	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных													
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,5	-18,3	-18,0	-15,5	-15,2	-14,2	-17,1	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,6	2,4	2,5	2,7	2,6	2,6	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,6	2,5	2,5	2,6	2,6	2,6	2,7	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости													
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,0	61,0	61,1	61,0	61,1	60,9	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы													
Уровень безработицы в % к рабочей силе	3,4	3,2	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,4	3,3	3,3	3,4	3,4	3,4	3,5	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Уточнение в соответствии с первой оценкой Росстата ВВП в 1 квартале 2023 г. (в соответствии с предварительной оценкой Росстата)

² В мае / по состоянию на 26 июня

³ Январь-апрель 2023 г.

ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Промышленное производство	1,8	7,1	5,2	-0,9	1,2	-1,7	-2,4	-0,6	-3,0	-1,2	-2,6	5,1	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,0	1,9	3,1	-3,3	-3,6	-3,2	-3,1	0,8	-2,5	0,1	-1,1	7,4	4,2
добыча угля	1,0	6,3	8,4	-2,9	-0,8	-4,7	-3,5	-0,8	0,9	-2,4	-2,7	1,0	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	... ¹	-1,8	-3,2	0,7	-2,5	0,0	-2,0	7,5	2,6				
добыча металлических руд	-2,7	-2,5	0,5	-3,8	-3,8	-4,6	-3,1	-4,5	-7,3	-7,4	-3,3	0,8	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,2	2,4	-12,4	-1,4	3,9	-20,6	14,2	5,6	5,6	4,5	9,1	3,0	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-2,7	1,6	3,6	-6,4	-6,1	-6,8	-6,5	5,6	-3,1	5,9	6,1	17,1	9,0
Обрабатывающие производства	4,8	12,8	8,0	1,1	6,3	-1,2	-2,3	-1,3	-3,4	-1,8	-3,9	4,9	7,4
пищевая промышленность	4,8	7,2	4,8	3,9	4,8	2,9	3,9	0,5	0,6	-1,2	-0,9	4,0	4,6
в т.ч.													
лищевые продукты	5,3	6,9	5,4	4,7	5,5	4,2	4,4	0,4	0,6	-1,5	-0,6	3,5	4,2
напитки	2,8	6,6	1,5	1,7	0,4	-1,4	7,1	3,1	-0,9	2,1	3,2	9,7	7,6
табачные изделия	0,2	16,8	4,8	-6,3	5,2	-9,2	-16,6	-7,1	6,6	-6,6	-22,7	-4,8	2,3
лёгкая промышленность	3,9	12,6	4,0	1,2	3,2	-1,2	1,3	-2,0	1,0	-2,2	-6,1	-0,4	11,6
в т.ч.													
текстильные изделия	-1,3	7,4	1,1	-4,9	-2,3	-4,0	-8,8	-8,3	-9,3	-10,7	-8,5	-4,5	15,1
одежда	5,2	13,4	3,3	3,2	5,7	-1,6	5,5	2,1	10,5	4,0	-5,8	-0,1	7,4
кожа и изделия из неё	10,5	20,4	11,5	6,9	6,7	5,5	9,1	-1,7	-5,9	-3,5	-2,6	6,4	16,7
деревообрабатывающий комплекс	-7,0	0,1	-4,8	-9,8	-5,6	-11,5	-12,7	-3,7	-9,4	-6,9	-3,5	6,3	10,5
в т.ч.													
обработка древесины и производство изделий из неё	-12,5	-1,4	-9,7	-16,7	-11,3	-17,7	-22,1	-12,5	-20,3	-20,0	-10,8	2,6	11,9
бумага и бумажные изделия	-3,0	3,2	2,1	-6,6	-1,7	-8,8	-9,4	0,0	-3,7	0,9	-3,2	6,7	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-5,9	-6,7	-15,0	-2,2	-3,4	-3,8	1,4	7,8	1,2	2,3	15,1	15,1	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	5,9	6,7	15,9	2,7	9,3	-1,1	0,0	-0,4	0,1	0,8	-5,4	3,0	3,6
химический комплекс	-0,1	9,0	5,1	-4,6	-1,1	-8,1	-4,6	-1,5	-7,2	-1,7	-1,5	6,1	8,7
в т.ч.													
химические вещества и химические продукты	0,8	7,9	7,7	-3,6	0,7	-6,6	-5,0	-3,8	-5,9	-4,6	-6,7	2,0	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-9,7	3,7	-9,0	-13,5	-11,0	-22,0	-6,2	8,6	-19,2	14,7	26,0	24,0	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	4,1	17,8	6,7	-1,4	-0,1	-2,6	-1,7	-0,8	-2,5	-3,5	-3,6	7,4	10,5
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-1,0	6,8	0,2	-5,0	-0,7	-6,3	-9,0	-0,2	-8,0	-2,0	1,8	11,0	9,3

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.-май.23	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	янв.23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
металлургический комплекс	9,6	14,7	11,0	7,3	13,5	10,3	-2,0	1,1	-0,2	3,4	-3,9	6,0	4,1
в т.ч.													
металлургия	4,2	10,0	4,8	2,0	8,0	1,1	-3,8	-0,8	-2,5	-0,5	-3,1	3,2	1,7
готовые металлические изделия	26,2	29,2	30,0	23,5	30,3	38,8	3,6	7,0	6,8	15,3	-6,5	14,7	11,6
машиностроительный комплекс	9,4	44,6	14,4	1,1	10,0	-2,6	-2,6	-8,6	-11,6	-12,4	-10,3	2,8	11,8
в т.ч.													
компьютеры, электроника, оптика	21,6	31,5	23,8	16,7	22,5	19,3	5,5	1,7	-2,4	-0,3	5,1	9,2	9,9
электрооборудование	19,8	49,5	29,3	8,0	21,5	-0,5	0,7	-3,7	-2,0	-5,1	-7,7	-0,2	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-9,5	10,2	-17,4	-12,4	-5,1	-13,0	-22,0	1,9	-5,2	-4,2	3,1	18,7	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-18,5	86,3	27,3	-40,2	-6,8	-49,8	-54,6	-44,7	-48,5	-51,4	-62,9	-14,3	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	21,0	48,1	11,7	15,7	13,1	10,3	27,4	-4,2	-5,5	-7,6	-1,9	0,1	10,5
прочие производства	-0,2	11,4	-1,3	-3,4	-2,0	-4,3	-3,7	-4,2	-5,1	-9,5	-3,3	2,4	4,3
в т.ч.													
мебель	10,7	36,9	14,4	2,7	11,9	-4,6	0,5	-2,6	0,2	-9,1	-8,2	7,0	17,7
прочие готовые изделия	-2,4	10,4	0,4	-7,0	-1,4	-14,3	-5,6	-2,5	-5,4	-8,0	-3,5	8,9	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	-2,3	5,9	-5,0	-4,1	-5,1	-2,7	-4,3	-4,8	-6,2	-9,8	-2,2	0,4	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,6	-1,1	-1,4	-0,2	-4,0	2,7	0,7	0,1	-0,2	-0,2	2,0	-0,8	7,1
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-7,6	-6,3	-1,2	-10,2	-13,3	-9,4	-7,5	-6,1	-8,9	-10,1	-8,9	5,0	12,6

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

¹ Начиная с марта 2023 г., предоставление и распространение информации по показателю приостанавливается (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-п).

ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	май.23	апр.23	I кв. 23	мар.23	фев.23	январ.23	2022	IV кв.22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Курс доллара (в среднем за период)	79,2	80,9	72,7	76,1	73,0	69,2	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0	8,50
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,1	8,7	8,9	9,0	8,2	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2	7,8
По рублёвым жилищным кредитам		8,5	8,0	8,2	8,1	7,9	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,4	7,2	7,4	7,1	7,1	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5	5,3
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)												
Кредит экономике	23,2	21,3	19,3	19,3	17,5	18,0	18,7	18,7	16,2	13,5	19,5	19,0
Кредиты организациям	27,2	26,2	24,8	24,8	23,0	23,4	24,3	24,3	19,9	14,1	18,4	16,6
Жилищные кредиты		18,6	16,0	16,0	16,2	17,0	17,7	17,7	16,9	18,3	27,1	26,6
Потребительские кредиты		8,3	5,1	5,1	1,6	2,4	2,6	2,6	4,6	7,3	15,9	20,0
Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)		249,8	-3,9	9,2	-11,4	-13,9	-15,5	-2,2	-2,3	-63,7	13,8	28,1

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/2cc62e650db4b2614144ef3d9fe9fb7f/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_may_iyun_2023_goda.pdf

Об индексе потребительских цен в мае 2023 года

В мае 2023 г. по сравнению с апрелем 2023 г. индекс потребительских цен составил 100,31%, по сравнению с декабрем 2022 г. – 102,38% (в мае 2022 г. – 100,12%, по сравнению с декабрем 2021 г. – 111,80%).

Индексы потребительских цен

в процентах

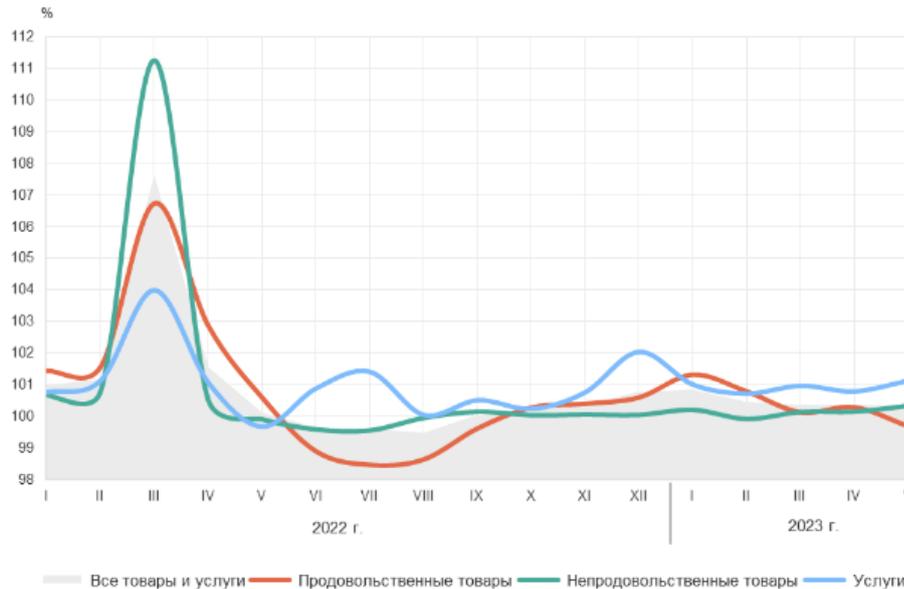
	Май 2023 г. к			Январь-май 2023 г. к январю-маю 2022 г.	Справочно май 2022 г. к			январь-май 2022 г. к январю-маю 2021 г.
	апрелю 2023 г.	декабрю 2022 г.	маю 2022 г.		май 2022 г. к			
					апрелю 2022 г.	декабрю 2021 г.	маю 2021 г.	
Индекс потребительских цен	100,31	102,38	102,51	106,03	100,12	111,80	117,10	113,94
в том числе на:								
товары	100,00	101,51	99,62	104,20	100,26	113,58	119,68	115,95
продовольственные товары*	99,69	102,23	99,09	104,01	100,60	113,79	120,05	116,26
продовольственные товары без плодо- овощной продукции	100,21	100,48	100,27	105,23	101,04	112,20	119,20	115,05
плодоовощная продукция	96,20	116,22	90,89	95,55	97,79	125,35	126,35	125,30
непродовольственные товары	100,34	100,76	100,16	104,37	99,91	113,37	119,20	115,53
услуги	101,13	104,71	111,02	111,29	99,68	106,76	110,03	108,47
Базовый индекс потребительских цен	100,52	101,64	102,12	106,58	100,40	113,77	119,87	115,63

* Включая алкогольные напитки.

Рост потребительских цен на 0,5% и более зафиксирован в 19 субъектах Российской Федерации. В наибольшей степени (на 1,5%) в Ненецком автономном округе в связи с удорожанием услуг – на 2,9%.

В Москве цены за месяц выросли на 0,4%, в Санкт-Петербурге – на 0,3% (с начала года – прирост цен составил 2,5% и 2,4% соответственно).

Индекс потребительских цен на конец месяца в процентах к предыдущему месяцу



Источник информации: [https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/90_09-06-2023.html#:~:text=B%20мае%202023%20г.,%25%20\(в%20мае%202022%20г.](https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/90_09-06-2023.html#:~:text=B%20мае%202023%20г.,%25%20(в%20мае%202022%20г.)

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

Производство товаров и услуг

В январе 2023г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 687,2 млрд. рублей, что в действующих ценах на 4,8% меньше показателя января 2022 года.

Индекс промышленного производства в январе 2023г. по сравнению с январем 2022г. составил 100,0%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе 2023г. по сравнению с аналогичным периодом 2022г. составили: добыча полезных ископаемых - 103,2%; обрабатывающие производства - 98,4%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 98,3%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 75,8%.

В январе 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 308,0 млрд. рублей. По сравнению с январем 2022г. это составило 81,6%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча сырой нефти и природного газа – 16,6%, производство кокса и нефтепродуктов – 26,4%, производство химических веществ и химических продуктов – 10,7%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 8,9%, производство пищевых продуктов – 7,2%.

Структура отгрузки товаров собственного производства в
январе 2023г.



Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе 2023г. составил 19,7 млрд рублей, или 121,0% к уровню января 2022г.

За январь 2023г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 9,1 млрд рублей, или 154,3% к уровню января 2022г.

Жилищное строительство

В январе 2023г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 502,7 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 126,5% к уровню января 2022г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 5296 квартир общей (полезной) площадью 246,4 тыс. кв. метров.

Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 1974 индивидуальных жилых дома общей площадью 256,3 тыс. кв. метров., что составило 51% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 129,8 кв. метра.

Строительство объектов социально-культурной сферы

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

	Введено в январе 2023г.	В % к январю 2022г.
Детские оздоровительные лагеря, мест	60	-
Плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50м), кв.м	280,0	-

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-декабре 2022г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 334,1 млрд рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-декабря 2021г. – 125,9%.

Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец января 2023г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей), по расчетным данным, насчитывало 911,2 тыс. голов (на 1,6% ниже аналогичного периода 2022г.), из него коров – 325,8 тыс. голов (на 0,7% больше), свиней – 474,8 тыс. голов (на 2,6% меньше), овец и коз – 307,2 тыс. голов (на 2,7% меньше), птицы – 18677,4 тыс. голов (на 2,0% больше).

К концу января 2023г. на хозяйства населения приходилось 29,9% поголовья крупного рогатого скота (в том числе 30,6% коров), 5,2% свиней, 81,2% овец и коз (к концу января 2022г. соответственно 30,0% (31,2%), 6,6% и 80,7%).

В сельскохозяйственных организациях на конец января 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. поголовье крупного рогатого скота снизилось на 1,5%, овец и коз – на 6,6%. Поголовье коров выросло на 1,7%, свиней – на 0,1%, птицы – на 2,7%.

В сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) надой молока на 1 корову в январе 2023г. составили 666 килограммов против 615 килограммов в январе 2022г., яйценоскость кур-несушек – 27 штук яиц, как и год назад. В январе 2023г. по сравнению с январем 2022г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, выросло производство молока на 9,7%, яиц – на 9,8%. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 2,8%.

В январе 2023г. по сравнению с соответствующим периодом 2022г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка картофеля на 23,6%, овощей – на 3,5%, молока – на 13,3%, яиц – на 11,9%.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе 2022г. составил 99,2 млрд рублей (98,1% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2022г.).

Оборот розничной торговли на душу населения в январе 2023г. составил 24798 рублей.

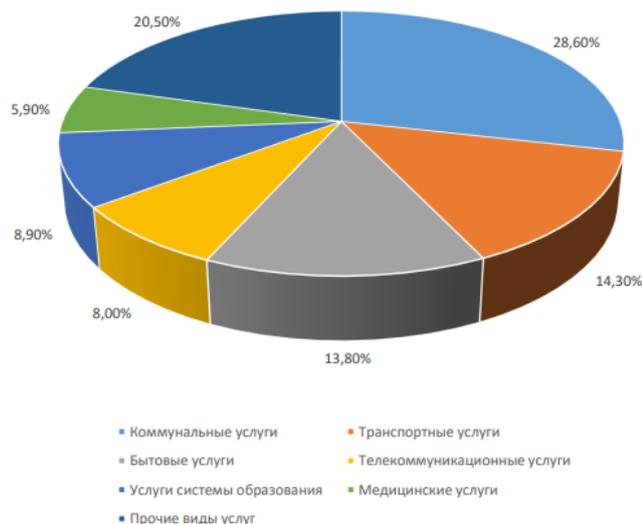
В январе 2023г. оборот розничной торговли на 91,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в общем объеме оборота розничной торговли составила 8,3%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе 2023г. составил 47,4%, непродовольственных товаров – 52,6%.

В январе 2023г. населению республики оказано платных услуг на 33,3 млрд. рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги на 1,3% выше аналогичного показателя января 2022г.

В январе 2023г. в структуре объема платных услуг 79,5% приходилось на долю шести видов услуг: коммунальные услуги - 28,6%, транспортные услуги – 14,3%, бытовые услуги – 13,8%, телекоммуникационные услуги - 8,0%, услуги системы образования – 8,9%, медицинские услуги – 5,9%.

Структура платных услуг населению в январе 2023г



Объем коммунальных услуг населению в январе 2023г. составил 9,5 млрд. рублей, или 101,5% к уровню января 2022г.

Объем бытовых услуг населению в январе 2023г. составил 4,6 млрд. рублей, или 98,1% к уровню января 2022г.

В январе 2023г. в структуре объема бытовых услуг 84,7% приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – 39,1%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 32,4%, услуги парикмахерских – 8,5%, ритуальные услуги – 4,7%.

Индексы цен

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в январе 2023г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,5% (в январе 2022г. – 100,7%).

Индекс потребительских цен в январе 2023г. по сравнению с январем 2022г. составил 111,6%.

Индекс цен на непродовольственные товары в январе 2023г. к предыдущему месяцу составил 100,3% (в январе 2022г. – 100,4%).

Индекс цен на продовольственные товары в январе 2023г. к предыдущему месяцу составил 101,3% (в январе 2022г. – 101,5%).

Индекс тарифов на услуги в январе 2023г. относительно предыдущего месяца составил 101,5% (в январе 2022г. – 100,5%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в январе 2023г. по сравнению с январем 2022г. составил 86,6%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке - 90,0%.

Уровень жизни

Начисленная номинальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-декабре 2022г. составила 52088,6 рубля, или 115,9% по сравнению с соответствующим периодом 2021г.

Начисленная реальная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство, в январе-декабре 2022г. составила 101,6% по сравнению с соответствующим периодом 2021г.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в ноябре-декабре 2022г. - январе 2023г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2039,9 тыс. человек, или 52,4% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 1994,9 тыс. человек (97,8% рабочей силы) были заняты в экономике и 45,0 тыс. человек (2,2%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,4%.

На конец января 2023г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 7,2 тыс. человек (по оценке 0,36% рабочей силы, на конец января 2022г. – 0,52%), из них 5,8 тыс. человек получали пособие по безработице (80,4 % от общего числа зарегистрированных безработных).

Источник: https://cesi.tatarstan.ru/file/pub/pub_3651533.pdf

9.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

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

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

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

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

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

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

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям:

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

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

2. В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены: для индивидуального жилищного строительства, коттеджного строительства, ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства, ведения садово-огороднического хозяйства, размещения

промышленных, коммунальных и складских объектов, размещения объектов коммерческого назначения, прочего использования.

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

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

Рассматриваемый в данном Отчете земельный участок относится к категории земельных участков: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства. Таким образом, далее рассматривались цены предложений на продажу земельных участков под ИЖС.

9.4. Обзор рынка земельных участков Республики Татарстан

«Авито Недвижимость» провела исследование, в ходе которого стало известно, что за год спрос на земельные участки в Татарстане вырос всего на 0,9% (данные есть в распоряжении «Реального времени»).

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

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

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

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

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

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

В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков для жилищного строительства, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 279,50 руб./кв. м до 6 333,33 руб./ кв. м, среднее значение составляет 1 416,16 руб./кв. м. Данные анализа рынка приведены в таблице ниже.

Таблица 9.1. Сведения о продаже земельных участков

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище	229 386,00	450 000 000,00	1 961,76	26.08.2023	Продаю земельный участок в Столбичах. Площадь: 229 386 кв.м. (22, 9 га). Категория земель: земли населенных пунктов. К территории земельного участка проходит асфальтовая дорога. Коммуникации: электричество, вода. Имеется техническая возможность для подведения газоснабжения.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_229ga_izhs_3027287407
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, д. Вороновка, Приозёрная ул., 10	15 000,00	95 000 000,00	6 333,33	26.08.2023	Продаётся з/у 1,5 гектаров Вороновке, назначение ИЖС, сам участок лес, для людей с хорошим достатком	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_izhs_2165343620
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны, ул. Гавриила Державина	105 341,00	155 000 000,00	1 471,41	18.08.2023	Предлагаем рассмотреть к покупке земельный участок площадью 105341 кв.м Вид разрешенного использования: под малоэтажную застройку Категория: земли населенных пунктов Принадлежит на праве собственности Эл. энергия: в наличии 159 кВт Газ: газопровод на границах участка Водопровод: есть Арт. 46835363	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1053ga_izhs_3143020202
4	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	179 250,00	78 061 198,00	435,49	04.09.2023	Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов (для жилищного строительства), площадь - 17,92 га в с. Сокуры. Кадастровый номер: 16:24:000000:6674	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1793ga_izhs_2967470489
5	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	10 000,00	15 000 000,00	1 500,00	11.08.2023	Покупайте у нас, эксклюзивный, во всех смыслах этого слова, земельный участок. Участки размежеваны, но продажа только всей территории. ИЖС. Участок на территории, которого растут многолетние богатые сосны 50% засажено и 50 % ровное поле. До Волги 500 м, вблизи есть дикое озеро, которым вы будете наслаждаться наедине с природой. Газ, свет - все подведено к участку Участок подойдёт ценителям природы, охоты, рыбалки. Вы можете стать счастливым его обладателем и основать там свою ферму или поместье, как вам будет угодно. Подробнее расскажу, и даже покажу вам это райское место. Лучше всего воочию насладиться звуками природы и услышать волшебные ароматы этой природы. Видео вышло по запросу. Один взрослый собственник (физлицо), рассмотрим разные варианты. Звоните - и мы обязательно договоримся. Разумный торг.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_izhs_2479124174
6	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры	353 310,00	98 749 586,00	279,50	04.09.2023	Земельный участок, категория земель - индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками, площадь - 35.33 га в с. Сокуры. Кадастровый номер: 16:24:240301:1777	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_3533ga_izhs_2838936383
7	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Тарлаши	56 980,00	37 037 000,00	650,00	28.08.2023	Продаются остатки участков ЖС, расположенные при въезде в село Тарлаши. К участкам подведено электричество, имеется проселочная дорога. В селе по программе догазификации проводится газ. Напротив участков есть небольшое озеро. Недалеко от участков имеется озеро Архирейское, являющееся памятником природы, охраняемое экологами. Все участки размежеваны по 14,15 сот. В общую площадь включена и дорога, вид пользования тоже ЖС. Всего 32 размежеванных участка и +участок под дорогу (тоже является ЖС) Рассмотрим оптового покупателя на остатки участков. Можно построить коттеджный поселок, либо многоквартирные дома , по ГПЗУ разрешена	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_57ga_izhs_2999565992

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
						<p>высота в 3 этажа.</p> <p>Соседние (большие, неразмежеванные) участки тоже распланированы под ИЖС, село будет застраиваться. Рядом М12, до центра города 30 мин.</p> <p>вблизи указанных участков находится большая, красивая, отреставрированная церковь. В селе асфальт также в непосредственной близости расположено кладбище, вид и доступ к которому будет перекрыт другими домами (перед глазами кладбища не будет!)</p> <p>прямая продажа, сумма перечисляется на расчетный счет, возможен аккредитив в любом банке.</p> <p>Цена на участки снижена для оптового покупателя</p>	
8	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Никольское	49 770,00	45 600 000,00	916,21	30.08.2023	<p>Земельный участок село Никольское. ИЖС. Электроэнергия, газ, вода на границе участка. Торг и встречные предложения рассматриваются. Возможен обмен на коммерческую недвижимость в г.Казань, г. Нижнекамск.</p>	https://www.avito.ru/kazan/zemelynye_uchastki/uchastok_498ga_iz_hs_2194099421
9	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Ташкирмень	40 000,00	56 400 000,00	1 410,00	28.08.2023	<p>Земельный участок общей площадью 4 га, расположенный в с. Ташкирмень, Лаишевского района. Село граничит с Волжско-Камским заповедником. Живописная природа. Участок находится прямо на береговой линии рек Камы, Мёши. Недалеко находится Камское устье, настоящие водные просторы!</p> <p>Возможно совместное строительство базы отдыха, ведь с каждым годом внутренний туризм набирает обороты. Также возможна сдача земли в аренду.</p> <p>Возможно совместное строительство коттеджного посёлка. Ежегодно цена будет увеличиваться</p> <p>Деньги срочно не нужны, продаётся не спеша.</p>	https://www.avito.ru/laishevo/zemelynye_uchastki/uchastok_4ga_i_zhs_1958616629
10	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны	10 000,00	12 000 000,00	1 200,00	01.09.2023	<p>Пожалуй лучшие участки в Лаишево! Продаю земельные участки ИЖС в Лаишево, участки ровные, правильной формы, размежеваны по 10 соток, газ выведен к каждому участку, электричество подведено, часть участков уже застраивается. Цена 120 000 руб за сотку. Приглашаем к сотрудничеству застройщиков! Условия обговариваются.</p>	https://www.avito.ru/laishevo/zemelynye_uchastki/uchastok_100sot_izhs_3415940367
11	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сингели	46 700,00	26 000 000,00	556,75	14.08.2023	<p>Продаю земельный участок в д. Сингели Лаишевского Республики Татарстан под строительство коттеджного поселка 4,67 га. участок размежеван на на участки от 10 до 20 соток. до Меши 300-400 метров, граничит с лесом. электричество подведено. получено техусловие на газификацию поселка. назначение ИЖС</p> <p>Возможна продажа отдельными участками</p> <p>Рассматривается вариант совместного строительства на участках индивидуальных домов с дальнейшей совместной реализации</p>	https://www.avito.ru/laishevo/zemelynye_uchastki/uchastok_467_ga_izhs_246797675
			мин	279,50			
			среднее	1 416,16			
			макс	6 333,33			

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

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что 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.

Таблица 9.2. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

Факторы влияния	Учитываемые факторы
1-й уровень (страна)	
Экономические	
Налоги в области недвижимости; обеспеченность населения объектами общественного назначения; финансирование строительства; уровень жизни населения	Состояние и перспективы строительства и реконструкции; предложение; спрос; рынок недвижимости
Социальные	
Свободное время; структура населения; уровень образования и культуры населения, потребности	Семейность; плотность заселения; рынок недвижимости
Физические	
Экология; природные ресурсы; географические; сейсмические	Технологические решения в области землепользования; геодезические; топографические
Политические	
Законодательство об ипотеке; законодательство в области строительства; налоговое законодательство; законы о собственности; законы об операциях с недвижимостью; законы в области экологии	Зонирование территорий; закон о залоге; закон о кредитной политике; кадастры; правовое регулирование риэлтерской и оценочной деятельности; политическая стабильность
2-й уровень (город, район)	
Местоположение	
Транспортная доступность; наличие объектов соцкульты; пешеходная доступность	Размещение объектов в плане города (района); наличие и состояние коммуникации; примыкающее окружение
Физические характеристики	
Физические параметры; функциональная пригодность и использование	Состояние недвижимости; привлекательность, комфорт; качество строительства и эксплуатации
Условия продаж	

Факторы влияния	Учитываемые факторы
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. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

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

Таблица 9.3. Ценообразующие факторы и обоснование их значений⁷

Наименование	Значение	
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).	
	Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.	
	Наименование	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты	0-20
	Производственно-складские объекты	0-30
	Земельные участки под ИЖС	0-20
	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30	
Земельные участки сельхозназначения	0-35	
Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.	
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.	
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.	
Техническое состояние	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.	
Этаж расположения объекта недвижимости	При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.	

⁷ <http://xn--35-9kcqplugas2eye.xn--p1ai/poleznaya-informaciya>

Наименование	Значение
Строительная характеристика объекта	Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.
Условия арендных отношений	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных:
	- Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы;
	- Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату.
	Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

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

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наиболее эффективном использовании (НЭИ) имущества отражает мнение Оценщика в отношении способа наиболее эффективного использования оцениваемого имущества, исходя из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении оценочной стоимости.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и, в результате которого стоимость оцениваемого объекта будет максимальной.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путём проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешимое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- ✓ Снос строения.
- ✓ Использование Объекта в текущем состоянии.
- ✓ Изменение назначения.
- ✓ Реконструкция или обновление.

Состояние рынка земельных участков позволяет предположить, что использование объекта оценки в качестве земель для жилищного строительства обеспечит положительный доход и рассматривается как выполнимое в финансовом отношении.

Вывод: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка, для которого определяется рыночная (справедливая) стоимость, является использование его для жилищного строительства.

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

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком всех трех подходов к оценке или обоснованный отказ от их применения.

В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка оцениваемого вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки (что является основанием для отказа от применения подходов (подхода)).

11.1. Порядок проведения оценочных работ

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

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

11.2. Обзор подходов к оценке

Процесс оценки осуществляется с применением трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости объекта оценки в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект оценки больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу.

11.2.1. Подходы к оценке земельных участков

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

При проведении оценки используются (или обосновывается отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

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, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Сравнительный подход к оценке земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод выделения - применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса): соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание

аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения - применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Доходный подход к оценке земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

-расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования - применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Вывод об использовании подходов и методов оценки имущества

Сравнительный подход использовался для оценки земельного участка исходя из существующего на дату оценки объема информации. В рамках данного подхода применялся метод прямого сравнения продаж, исходя из количества и качества рыночной информации, использованной при расчете стоимости объекта оценки.



Исходя из анализа структуры объекта оценки, качества и количества исходной информации по объекту оценки, методологических положений оценки имущества, целей и задач оценки, Оценщик для определения стоимости, представленного к оценке недвижимого имущества отказался от применения затратного подхода.

Доходный подход к оценке стоимости земельного участка не применялся, т.к. отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые участок способен генерировать, и моменты их получения.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

Изучение состояния и тенденции развития рынка недвижимости, особенно того сегмента, к которому относится объект оценки.

Сбор и проверка данных о сделках по продаже объектов, избранных в качестве объектов-аналогов.

Анализ и сравнение полученных данных; проведение на этой основе корректировок цен по каждому сравниваемому объекту, исходя из выявленных различий.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и определение

Выбор объектов-аналогов

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».

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка Исполнителем были отобраны предложения по продаже сопоставимых объектов, датированных августом 2023 г., поскольку дата оценки «9» сентября 2023 года.

Из всей приведенной в разделе «Анализ рынка...» рыночной выборки сопоставимых объектов Оценщиком были выбраны аналоги по критерию приближенности к среднерыночному значению и сопоставимости характеристик, площади, полноты информации, и местоположению. Данные по объектам-аналогам представлены далее.

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	Текст объявления	Ссылка
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны, ул. Гавриила Державина	105 341,00	155 000 000,00	1 471,41	18.08.2023	Предлагаем рассмотреть к покупке земельный участок площадью 105341 кв.м Вид разрешенного использования: под малоэтажную застройку Категория: земли населенных пунктов Принадлежит на праве собственности Эл. энергия: в наличии 159 кВт Газ: газопровод на границах участка Водопровод: есть Арт. 46835363	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1053ga_izhs_3143020202
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Ташкирмень	40 000,00	56 400 000,00	1 410,00	28.08.2023	Земельный участок общей площадью 4 га, расположенный в с. Ташкирмень, Лаишевского района. Село граничит с Волжско-Камским заповедником. Живописная природа. Участок находится прямо на береговой линии рек Камы, Мёши. Недалеко находится Камское устье, настоящие водные просторы! Возможно совместное строительство базы отдыха, ведь с каждым годом внутренний туризм набирает обороты. Также возможна сдача земли в аренду. Возможно совместное строительство коттеджного посёлка. Ежегодно цена будет увеличиваться Деньги срочно не нужны, продаётся не спеша.	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4ga_izhs_1958616629
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	10 000,00	15 000 000,00	1 500,00	11.08.2023	Покупайте у нас, эксклюзивный, во всех смыслах этого слова, земельный участок. Участки размежеваны, но продажа только всей территории. ИЖС. Участок на территории, которого растут многолетние богатые сосны 50% засажено и 50 % ровное поле. До Волги 500 м, в близи есть дикое озеро, которым вы будете наслаждаться наедине с природой. Газ, свет - все подведено к участку Участок подойдёт ценителям природы, охоты, рыбалки. Вы можете стать счастливым его обладателем и основать там свою ферму или поместье, как вам будет угодно. Подробнее расскажу, и даже покажу вам это райское место. Лучше всего воочию насладиться звуками природы и услышать волшебные ароматы этой природы. Видео вышло по запросу. Один взрослый собственник (физлицо), рассмотрим разные варианты. Звоните - и мы обязательно договоримся. Разумный торг.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_izhs_2479124174

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

3. Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади объекта в месяц.

4. Выбор параметров сравнения.

Выбор параметров сравнения обусловлен качеством и полнотой информации об объектах-аналогах.

Традиционно при оценке объектов недвижимости корректировка проводится по следующим **параметрам (элементам сравнения)**:

- переданные права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата совершения сделки;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики и т.д.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки в указанной выше последовательности.

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

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

на Долевою собственность земельного участка - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: [Корректировки рыночной стоимости земельных участков \(опубликовано 12.07.2023 г.\)](#)

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

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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Характеристика параметра	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на участок			1,00
2	Все доли в праве на участок <u>при их совместной продаже по согласию всех собственников</u>			1,00
3	Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *	0,91	0,95	0,93
4	Доля в праве на неделимый участок **	0,73	0,87	0,81

Оцениваемый земельный участок находится в общей долевою собственности, по объектам-аналогам реализуется право собственности. В данном случае корректировка не требуется, поскольку сделка с участком рассматривается по согласию всех собственников.

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. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022г. в соответствии с таблицей:

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

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

Скидка на торг принята в размере 8,8% как среднее значение для земельных участков под индивидуальную жилую застройку.

Дата сделки. Используемая информация о продаже земельных участков в данном отчете наиболее приближенная по дате из всей доступной оценщику информации. Корректировка на дату не вводилась, так как разница между датами не превышает нормального срока экспозиции объекта оценки.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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 рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

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

Объект оценки находится в 20-30 км. от областного центра (г. Казань), объекты-аналоги №1 и №3 удалены от областного центра на 50-70 км., объект-аналог №2 – на 70-100 км. Размер корректировки определялся по данным исследования Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022г. в соответствии с таблицей:

Таблица 48

Данные для корректировки цен земельных участков под жилую застройку в регионах городов с населением более 1 млн. человек в зависимости от расстояния до облцентра								
Расстояние, км		аналог						
		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100
объект оценки	<10	1,00	1,41	1,66	1,84	1,99	2,18	2,43
	10-20	0,71	1,00	1,17	1,30	1,41	1,55	1,72
	20-30	0,60	0,85	1,00	1,11	1,20	1,32	1,47
	30-40	0,54	0,77	0,90	1,00	1,08	1,18	1,32
	40-50	0,50	0,71	0,83	0,92	1,00	1,09	1,22
	50-70	0,46	0,65	0,76	0,84	0,91	1,00	1,12
	70-100	0,41	0,58	0,68	0,76	0,82	0,90	1,00

Площадь. Общая площадь объекта недвижимости является одним из определяющих факторов формирования стоимости. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта оценки стоимость

единицы, в которой измеряется натуральная величина объекта оценки, снижается. То есть, с увеличением площади стоимость 1 кв.м., при прочих равных условиях, снижается.

Размер корректировки рассчитывался на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022г.

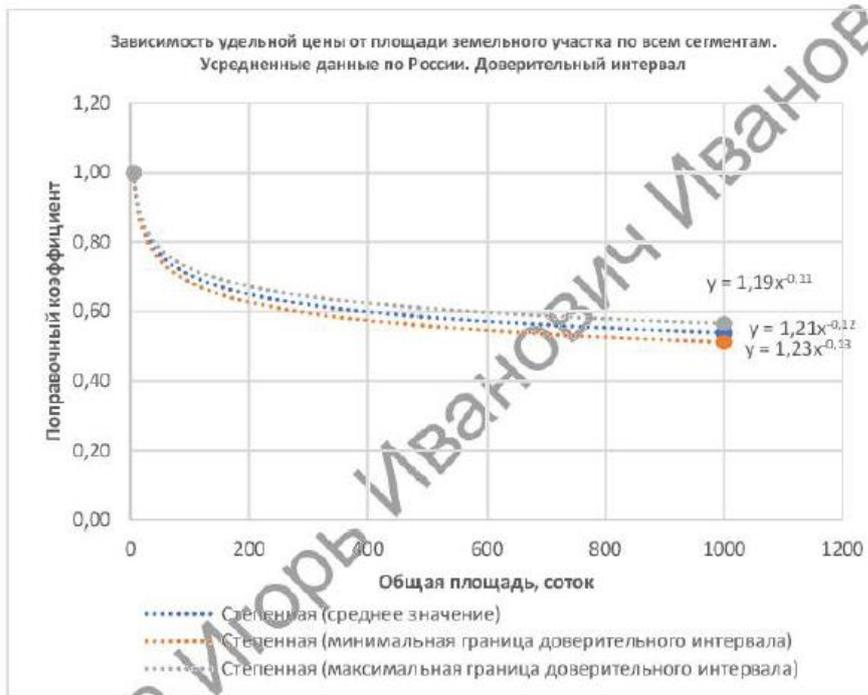


Рис. 15⁹

Расчет корректировки производился в два этапа:

- 1) Расчет коэффициента y для объекта оценки и объектов-аналогов по формуле $y = 1,21x^{-0,12}$;
- 2) Расчет корректировки: значение y объекта оценки/ значение y объекта-аналога.

Таблица 12.2. Расчет корректировки на площадь

Площадь, м2	170 877,00	105 341,00	40 000,00	10 000,00
значение y	0,23	0,24	0,27	0,32
поправка на площадь, коэф.		0,94	0,84	0,71

Близость к объектам, повышающим стоимость участка. Объект-аналог №2 расположен на береговой линии, на территории объекта-аналога №3 имеется лес.

Размер корректировки рассчитывался на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2023г. <https://statrielt.ru>

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 12.07.2023 г.)



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

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

№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,88	0,81
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,22	1,13
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

По остальным ценообразующим факторам корректировки не вносились, т.к. по ним объекты-аналоги являются схожими с объектами оценки.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обобщения скорректированных цен аналогов.

Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 12.2. Расчет стоимости земельного участка методом прямого сравнительного анализа продаж

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	А0	А1	А2	А3
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны, ул. Гавриила Державина	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Ташкирмень	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна
Цена сделки руб.	?	155 000 000	56 400 000	15 000 000
Цена сделки за 1 м ² , руб.	?	1 471,41	1 410,00	1 500,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
поправка на торг, %		-8,80	-8,80	-8,80
поправка, руб.		-129,48	-124,08	-132,00
с поправкой на торг, руб.		1 341,93	1 285,92	1 368,00
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.		1 341,93	1 285,92	1 368,00
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 341,93	1 285,92	1 368,00
Дата сделки	09.09.2023	18.08.2023	28.08.2023	11.08.2023
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 341,93	1 285,92	1 368,00
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны, ул. Гавриила Державина	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Ташкирмень	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна
Расстояние до областного центра, км.	Казань, 23,7 км.	Казань, 62 км.	Казань, 75 км.	Казань, 60 км.
поправка коэф-т		1,32	1,47	1,32
поправка, %		32,00	47,00	32,00
поправка, руб.		429,42	604,38	437,76
с поправкой, руб.		1 771,34	1 890,30	1 805,76
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.		1 771,34	1 890,30	1 805,76
Вид разрешенного использования	ИЖС	ИЖС	ИЖС	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.		1771,34	1890,30	1805,76
Близость к объектам, повышающим стоимость участка	нет	нет	водоем	лес
значение	1,00	1,00	1,21	1,21
поправка коэф-т		1,00	0,83	0,83
поправка, %		0,00	-17,36	-17,36
поправка, руб.		0,00	-328,07	-313,40
с поправкой, руб.		1 771,34	1 562,23	1 492,36
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
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.		1 771,34	1 562,23	1 492,36
Площадь, м2	170 877,00	105 341,00	40 000,00	10 000,00
поправка на площадь, коэф.	-0,23	0,94	0,84	0,71
поправка, %		-5,64	-15,99	-28,87
поправка, руб.		-99,90	-249,82	-430,78
с поправкой, руб.		1 671,45	1 312,41	1 061,58
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
значение	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1671,45	1312,41	1061,58
Валовая коррекция, руб.		200,04	-97,59	-438,42
Абсолютная валовая коррекция, %		46,44	89,15	87,02
Обратная величина валовой коррекции	0,04	0,02	0,01	0,01
Вес при согласовании	1,00	0,49	0,25	0,26
вклад в итоговую стоимость, руб.		813,52	332,76	275,73
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	1 422,01			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	242 989 000,00			

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА 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 СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

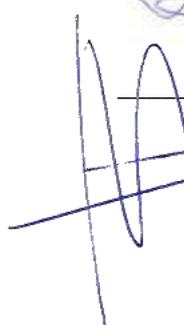
На основании информации, представленной и проанализированной в данном отчете, мы пришли к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, общей площадью 170 877 кв.м. кадастровый номер 16:24:160304:816, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, по состоянию на 09.09.2023г. составляет с учетом округления:

**242 989 000 (Двести сорок два миллиона девятьсот восемьдесят девять тысяч) рублей⁸,
а именно:**

Наименование объекта	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, площадью 170 877 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны, кадастровый №16:24:160304:816	16:24:160304:816	170 877	242 989 000

Оценщик

Директор ООО «КонТраст»


Князев Т.Г.

Ибрагимов Р.В.


⁸ Согласно ст. 146-2 пп.6 Налогового кодекса Российской Федерации сделки купли-продажи земли не облагаются НДС

ПРИЛОЖЕНИЕ

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан
Подпись заместителя главы регистрационного отдела

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:

Лист № 1 раздела 1	Земельный участок	Вид объекта недвижимости	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
27.04.2023г.				
Кадастровый номер:	16:24:160304:816			
Номер кадастрового квартала:	16:24:160304			
Дата присвоения кадастрового номера:	09.03.2023			
Район присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют			
Местоположение:	Республика Татарстан, Республика Татарстан, Ленинский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Больше Кабаны			
Площадь, м2:	170877 +/- 145			
Кадастровая стоимость, руб.:	21942315,57			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют			
Категория земель:	Земли населенных пунктов			
Виды разрешенного использования:	размещение домов индивидуальной жилой застройки			
Статус земли об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:	1 граница земельного участка состоит из 2 контуров			
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ак Барс Капитал" (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд рейтинг "Ак Барс - Горизонт"			

Раздел 1 Лист 1

Подпись и наименование

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

Заместитель главы регистрационного отдела

Сиротаев Захар Владимирович
И.О. Фамилия И.И. Имя Отчество
РЕГИСТРАЦИОННЫЙ КАДАСТРОВЫЙ ОТДЕЛ
Должностное с 17.03.2022 по 10.04.2023

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФЛС ЕПРН

Принятый сотрудник

УДОЛОВОЖЕННЫЙ СОТРУДНИК
ДАВЛЕТОВА РЕЗЕДА РОБЕРТОВНА

ВРЕМЯ 8:00 ДАТА 28.04.2023г



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

Сведения о зарегистрированных правах

Экземпляр выписки		Всего листов выписки: 4	
вид объекта недвижимости		Всего разделов: 3	
Лист № 1 из листа 2		Всего листов раздела 2: 2	
27.04.2023г.		16:24:160304:816	
Катастровый номер:			

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Выданы инвестиционные паевые Зарятого паевого инвестиционного фонда "Ак Барс - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: Вид, номер, дата и срока государственной регистрации права:	1.1.1 2.1	данные отсутствуют Общая долевая собственность: 16:24:160304:816-16/204/2023-1 09.03.2023 10:51:53
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	4.1	Доверительное управление
	вид:		09.03.2023 10:51:53
	дата государственной регистрации:		16:24:160304:816-16/204/2023-2
	номер государственной регистрации:		Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024 с 04.08.2009 по 30.06.2024
	срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ак Барс Капитал", ИНН: 1435126890
	лицо, в пользу которого установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		данные отсутствуют
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом "Ак Барс - Горизонт", № 04082009, выпдан 04.08.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
С информацией о заявителе: ДОК. КОДИФИЦИРОВАННО
Код документа: ФЕДЕРАЛЬНЫЙ КОДЕКС ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2012 по 11.04.2023

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛЕНИЕ ФГИС ЕГРН
КАЗАНЬ, УЛ. АВАНГАРДНАЯ, Д. 74
УПОМОЩЕННЫЙ СОТРУДНИК
ДАВЛЕТОВА РЕЗЕДА РОСЕРТОВНА

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_1053ga_izhs_3143020202

Участок 10,53 га (ИЖС)

155 000 000 ₽
147 143 ₽ за сотку
Решение: **оптимально**
Кредит от 4% на срок до 5 лет и до 7 млн. Подробнее

8 960 040-67-23

Написать сообщение
Отвечает: около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Ключ"
Агентство
На Avito с апреля 2015
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Талипов Радик

Это место приносит удачу

Запустить рекламу

Avito

Об участке
Площадь: 1053 4 сот. Расстояние до центра города: 4 км

Расположение

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, муниципальное образование Лаишево, коттеджный пос. Лесные поляны, ул. Гаурилла Державина

155 000 000 ₽
147 143 ₽ за сотку
Решение: **оптимально**
Кредит от 4% на срок до 5 лет и до 7 млн. Подробнее

8 960 040-67-23

Написать сообщение
Отвечает: около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен?
Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Ключ"
Агентство
На Avito с апреля 2015
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Талипов Радик

Описание
Предлагаем рассмотреть к покупке земельный участок площадью 105341 кв. м

- Вид разрешенного использования: под малоэтажную застройку
- Категория: земли населенных пунктов
- Принадлежит на праве собственности
- Эл. энергия: в наличии 159 кВт
- Газ: газопровод на границах участка
- Водопроезд: есть

Арт: 46835363

№ 3143020202: 18 августа в 16:13: 64 просмотра (+1 сегодня) Пожаловаться

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_izhs_2479124174

Участок 100 сот. (ИЖС)

15 000 000 ₽
150 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 987 421-57-46

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство
Завершено 374 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо
АН Адреса

Это место принесит удачу

Запустить рекламу

Об участке

Площадь: 100 сот. Расстояние до центра города: 37 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна

Показать карту

Об участке

Площадь: 100 сот. Расстояние до центра города: 37 км

Описание

Покупайте у нас, эксклюзивный, во всех смыслах этого слова, земельный участок.

Участки размежеваны, но продажа только всей территории.

ИЖС. Участок на территории, которого растут многолетние богатые сосны 50% засажено и 50 % равное поле. До Волги 500 м, вблизи есть дикое озеро, которым вы будете наслаждаться наедине с природой.

Участок подойдёт ценителям природы, охоты, рыбалки. Вы можете стать счастливым его обладателем и основать там свою ферму или поместье, как вам будет угодно.

Подробнее расскажем, и даже покажу вам это райское место. Лучше всего воочию насладиться звуками природы и услышать волшебные ароматы этой природы.

Видео вышло по запросу.

Один взрослый собственник (физлицо), рассмотрим разные варианты.

Звоните - и мы обязательно договоримся. Разумный торг.

№ 2479124174 - 11 августа в 12:20 - 4830 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_4ga_izhs_1958616629

Участок 4 га (ИЖС)
Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

56 400 000 ₽
141 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 917 860-26-63
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгуемест?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Это место приносит удачу

Залучить рекламу

Avito

Об участке
Площадь: 400 сот. | Расстояние до центра города: 13 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Таширмень | Показать карту

56 400 000 ₽
141 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 917 860-26-63
Написать сообщение

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгуемест?

Когда можно посмотреть?

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Залучить рекламу

Avito

Об участке
Площадь: 400 сот. | Расстояние до центра города: 13 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Таширмень | Показать карту

Описание
Земельный участок общей площадью 4 га, расположенный в с. Таширмень, Лаишевского района. Село граничит с Волжско-Камским заповедником. Живописная природа. Участок находится прямо на береговой линии рек Камы, Мёши. Недалеко находится Камское устье, настоящие водные просторы!
Возможно совместное строительство базы отдыха, ведь с каждым годом внутренний туризм набирает обороты. Также возможна сдача земли в аренду. Возможно совместное строительство коттеджного посёлка.
Ежегодно цена будет увеличиваться
Деньги срочно не нужны, продаётся не спеша.

№ 1958616629 - 28 августа в 21:32. 2205 просмотров (+1 сегодня) | Пожаловаться

Похожие объявления

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ





СТРАХОВОЙ ПОЛИС

К ДОГОВОРУ ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-548-033040/23 от 28.03.2023 г.

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Страхователя застрахована по Договору страхования №433-548-033040/23 от 28.03.2023 г. (далее – Договор страхования) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков СПАО «Ингосстрах» от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

СТРАХОВАТЕЛЬ: Князев Тарас Геннадьевич	ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ: Российская Федерация
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ: Оценочная деятельность	РЕТРОАКТИВНАЯ ДАТА: Ретроактивная дата устанавливается с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ: с 05.04.2023 по 04.04.2024 12 месяцев	СТРАХОВАЯ СУММА: 1 000 000 рублей
ОБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ (РИСКИ): Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам	ФРАНШИЗА: 0 рублей
Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов на защиту	0 рублей
ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:	
1. Договор страхования покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.	
2. Страховая защита по Договору страхования распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или после Ретроактивной даты.	
3. Данный Полис подтверждает факт заключения Договора обязательного страхования ответственности оценщика на условиях, содержащихся в Договоре страхования, и не имеет самостоятельной юридической силы.	
4. При обнаружении (наступлении) обстоятельств, имеющих признаки страхового случая, Страхователь должен сообщить Страховщику по телефону: 8(843) 567-27-67 доб. 474, 435 или по электронной почте ok@kazani@ingos.ru	
СТРАХОВЩИК: Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах» 115035, Москва, ул. Питчинская, д.12, стр.2 ИНН: 7705042179 Тел: 8(843) 567-27-67 доб. 474, 435 эл. адрес: ok@kazani@ingos.ru	От Страховщика: Заместитель Директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Республике Татарстан (Татарстан) Доверенность № 1 от 15.01.2023 г.  Е.В. Титова

СПАО «Ингосстрах» - Лицензия ЦЕ № 05-03/2015-05/01/001/01 от 05.05.2015 и на осуществление перестрахования ПС № 0928, выданные 23.09.2015, ОС № 0928-01, выданный 28.09.2016.

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



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

ПОЛИС

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

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

Дата оформления полиса «13» марта 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 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 получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

