



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 № 3135

**Об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, кад.
№16:24:000000:6635, площадью 7 649 020,00 кв.м., расположенный по адресу:
Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское
сельское поселение**

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

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки: 12.12.2022

Дата составления отчета: 12.12.2022

Казань 2022г.

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).....	7
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	9
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 10	
6. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	14
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	15
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	28
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	46
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	51
13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	58
ПРИЛОЖЕНИЕ	59



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, кад. №16:24:000000:6635, площадью 7 649 020,00 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение.

Дата определения стоимости объекта оценки 12.12.2022

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

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

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

Оценка производилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учетом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, ФСО №7 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России № 297-299 от 20.05.2015г. и №611 от 25.09.2014г.), а также Стандартами и правилами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2016/09/06 от 06.09.2016 г.), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, кад. №16:24:000000:6635, площадью 7 649 020,00 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, составляет на 12.12.2022 с учетом разумного округления:

**3 373 218 000,00 (Три миллиарда триста семьдесят три тысячи двести восемнадцать тысяч) рублей
00 копеек**

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

 Диденко Л.Н.





1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки	Земельный участок, кад. №16:24:000000:6635, площадью 7 649 020 м.кв., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение
2. Адрес объекта оценки	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение
3. Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК Барс-Горизонт»
4. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок, кад. №16:24:000000:6635, площадью 7 649 020 м.кв., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение
5. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Установлены по данным документов: Выписка из ЕГРН от 12.12.2022г.
6. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Вид права: Общая долевая собственность Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК Барс-Горизонт»
7. Цель оценки	Определение вида стоимости, указанного в п.9 задания на оценку
8. Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
9. Вид стоимости	Рыночная (справедливая)
10. Дата оценки	12.12.2022
11. Возможные границы интервала стоимости объекта оценки	Без определения границ интервала стоимости объекта оценки
12. Срок проведения оценки	С даты подписания договора до момента полного исполнения обязательств Сторонами
13. Дата осмотра	Не проводился

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.
2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Недвижимое имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу.
4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.



- | |
|--|
| 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. |
| 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. |
| 7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. |
| 8. Мнение Исполнителя относительно 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. |
| 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. |
| 10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия». |



2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Договор №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст»
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	Земельный участок, кад. №16:24:000000:6635, площадью 7 649 020 м.кв., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение
Адрес объекта оценки	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность Субъект права: Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК Барс-Горизонт»
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	12.12.2022
Дата составления отчета	12.12.2022
Стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.	3 343 013 000,00
Стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	Не применялся
Стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	Не применялся
Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки, руб.	3 343 013 000,00



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	1021401047799 от 16.04.2002 г.
ИНН/КПП	1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А
Оценщик, работающий по трудовому договору	
Фамилия, имя, отчество	Диденко Лариса Николаевна
Номер контактного телефона	+7 843 277-73-62
Почтовый адрес	info@contrust.bz
Адрес электронной почты	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) рег. № 495 от 18.07.2007 г. Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 559606 выдан Институтом экономики управления и права (г. Казань) 12.12.2005г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Оценщика застрахована в САО «ВСК», полис № 22490В4000005. Период страхования: с 27.01.2022 г. по 26.01.2023 г. (обе даты включительно), страховая сумма 5 000 000 руб.
Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности, необходимого для оценки данного вида имущества	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 024254-1 от 08.07.2021г., действующий до 08.07.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2006г.
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 №922/1911146015 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2021 г. по 25.03.2023 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия»
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика 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:

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 297.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 298.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. №299.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №61;

5.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой общественной организации, в части, не противоречащей указанному в разделе 6.1, при составлении данного отчета использовались:

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

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 (СПРАВЕДЛИВАЯ) 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 (справедливая) 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

1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 298.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. №299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.
6. МСО 2013 (IVS 2013), с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»
7. Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
8. Гражданский кодекс Российской Федерации.
9. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества - МКСОИ (TIAVSC);
10. «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
11. В.Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
12. "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
13. «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
14. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М.: Маросейка, 2009г.
15. Учебное пособие. «Экономика недвижимости». Российская экономическая академия им. Г.В.Плеханова, Москва, 1999 год.
16. Найденов Л.И. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости»- Казань, 2009г., стр.100
17. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
18. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога» учебное пособие, М., «Финансы и Статистика», 2008г.
19. Федеральная служба государственной статистики. www.gks.ru,
20. Международный валютный фонд. <http://www.imf.org/>,
21. EREPORT.RU. мировая экономика. <http://www.ereport.ru/>,
22. Л.А. Лейфер, А.М. Стерлин, З.А. Кашникова, А.М. Пономарев, Д.А. Шегурова — Справочник оценщика недвижимости. Нижний Новгород, 2016 г.
23. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.
24. Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт
25. Информационные сайты www.avito.ru, www.cian.ru и другие.



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 от 12.12.2022г.

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

Сведения о земельном участке	
кадастровый №	Земельный участок, кад. №16:24:000000:6635
площадь, кв.м.	7 649 020,00
адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение
категория	Земли сельскохозяйственного назначения
разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Кадастровая стоимость, руб.	21 428 170,72
УПКСЗУ, руб.	2,80
Балансовая стоимость, руб.	Не предоставлена
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК Барс-Горизонт»
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 12.12.2022г.
Обременения / Ограничения	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: 12.05.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: 17.06.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: 09.08.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: 21.09.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: 06.11.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: 15.02.2022 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: 15.02.2022 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: 16.05.2022 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: 05.09.2022 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: 06.09.2022



Сведения о земельном участке	
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: 06.09.2022 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия: 07.09.2022 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Решение № 2924 от 20.07.2022, срок действия: 16.09.2022 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, Решение о согласовании границ охранной зоны объекта элетросетевого хозяйства № 3012 от 22.07.2022, срок действия: 04.10.2022

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

Текущее использование объекта оценки: используется по назначению.

8.1 Характеристики местоположения

Объекты оценки, располагаются по Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение

Краткий обзор региона.

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

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

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

Рисунок 8.1 Карта Республики Татарстан

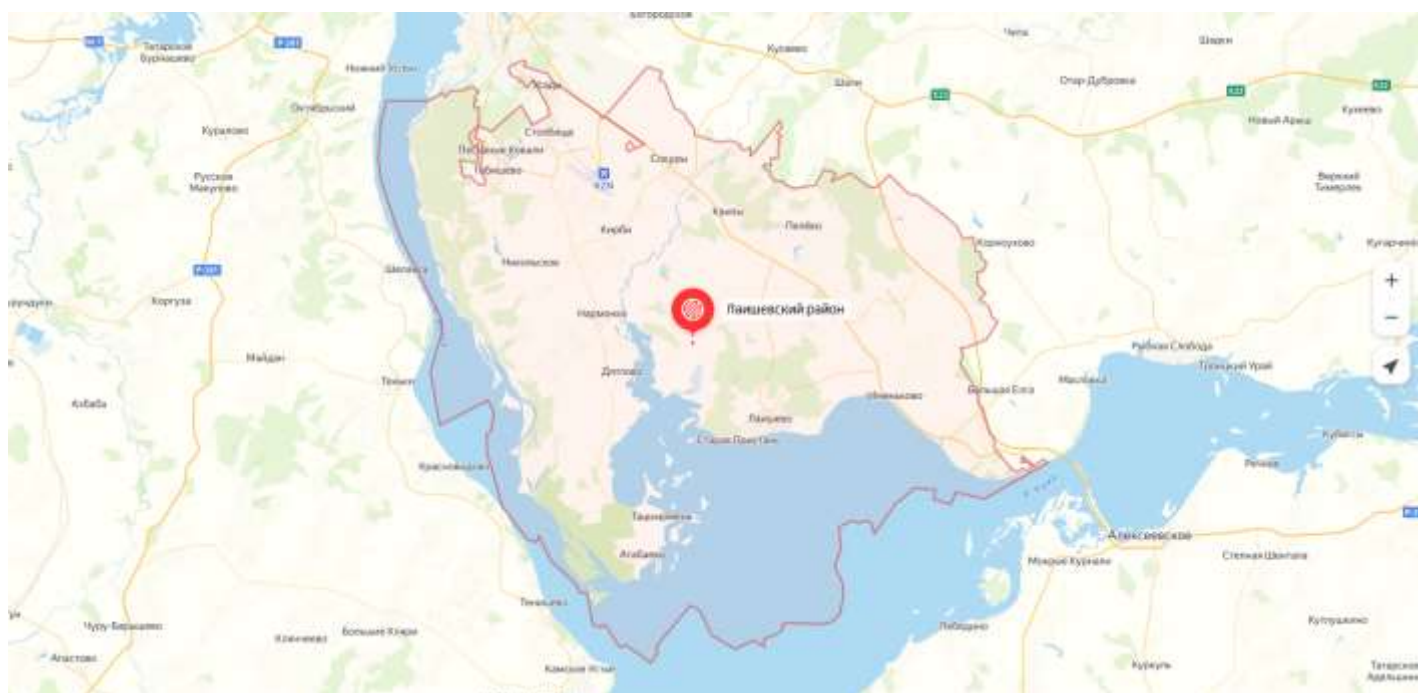


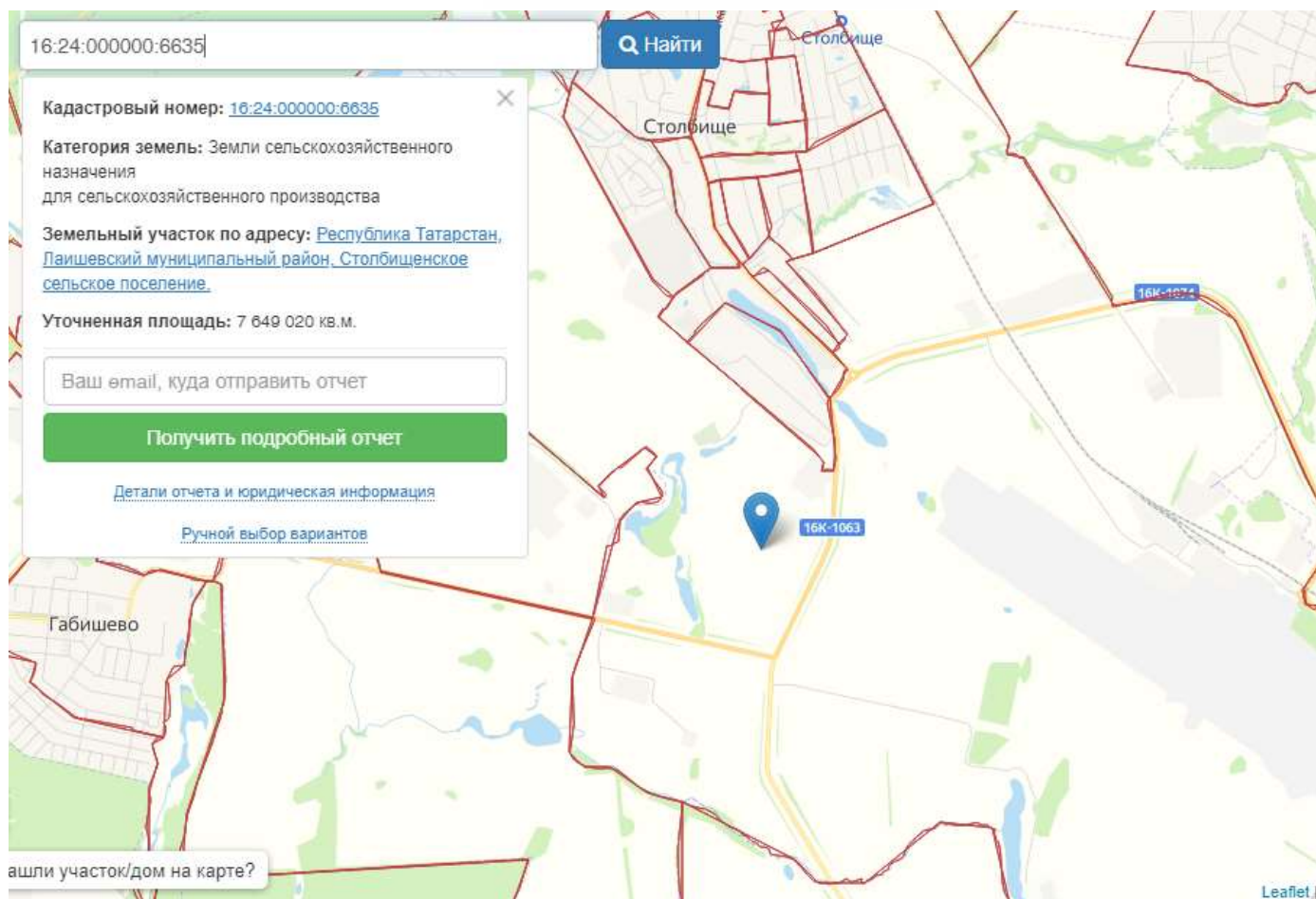
Татарстан - один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района РФ, на пересечении важнейших магистралей,

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

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

Карта местоположения объекта оценки





Иных сведений, влияющих на величину рыночной стоимости Оценщиком не выявлено.

Современное состояние социальной инфраструктуры, инженерно-технических и транспортных коммуникаций Лаишевского района и перспективы развития

Существующая схема территориального планирования Лаишевского района утверждена Решением Совета Лаишевского муниципального района от 19.12.2011 г. №117-РС.

Она фиксирует разграничение территории района по типам входящих в него земель, в том числе разграничивает сельскохозяйственные земли и земли под застройку. В схему включаются планируемые размещения новых объектов электро- и газоснабжения, дорог и мостов.

Схемой территориального планирования Лаишевского муниципального района определены территории для планомерного, поэтапного развития в пределах расчетного срока до 2030 г. Особенности развития района обусловлены, прежде всего, территориальным аспектом. Лаишевский муниципальный район относится к Казанской агломерации, являющейся старопромышленным районом, где велика доля накопленного прошлого труда.

Агломерация располагает ограниченным природно-ресурсным потенциалом, в основном это месторождения общераспространенных полезных ископаемых (известняки, доломиты, глины, гравий, песок).

Основным мероприятием в пределах Лаишевского муниципального района является создание города Смарт Сити Казань на территории Столбищенского сельского поселения, который в соответствии с постановлением КМ РТ от 31 декабря 2012 г. N 1193 входит в перечень приоритетных инвестиционных проектов Республики Татарстан. Данный проект имеет федеральный статус.

Еще одним из проектов федерального значения в Лаишевском муниципальном районе - реконструкция международного аэропорта «Казань» и организация интермодальных перевозок от железнодорожной станции Казань до международного аэропорта «Казань».

К мероприятиям регионального значения в Лаишевском муниципальном районе относится:

- строительство логистического комплекса «Q-Park» (ЗАО «Логистика»),

- «Индустриального парка «Вычислительные системы» (ООО «Научно-производственное объединение вычислительных систем»),
- маслоэкстракционного завода мощностью переработки 300 тыс. тонн маслосемян в год (ОАО «Казанский маслоэкстракционный завод»),
- производственного комплекса по глубокой переработке маслосемян рапса (Группа компаний «НЭФИС»),
- элеватора (Группа компаний «НЭФИС»),
- домостроительного комбината,
- завода по производству кабельных муфт на высокое и сверхвысокое напряжение (110-220 кВ) (ООО «ИНВЭНТ»).

Схемой территориального планирования Лаишевского муниципального района предлагается реконструкция объектов агропромышленного комплекса. Реконструкция, связанная с увеличением поголовья скота в границах Лаишевского муниципального района, возможна только при организации новых территорий под строительство помещений для содержания скота с соблюдением санитарнозащитных зон.

В районе предлагается увеличить интенсивность пассажирского сообщения по Куйбышевскому водохранилищу, обеспечить услугами водного транспорта развивающиеся объекты рекреационной деятельности, отдыха и туризма.

Ожидается, что жилой фонд Лаишевского муниципального района, согласно расчетным данным, должен увеличиться на 1641,3 тыс.м², соответственно средний ежегодный прирост должен составлять 71,4 тыс.м². Площадки нового жилищного строительства появятся у населенных пунктов Большие и Малые Кабаны, Песчаные Ковали, Державино, Малая Елга, др., а также в проектируемом городе Смарт Сити Казань.

Также определена необходимость проведения мероприятий по лесовосстановлению, созданию лесолуговых поясов для населенных пунктов Лаишевского муниципального района, развитию туристско-рекреационного комплекса, защитного озеленения вдоль дорог.

Основными направлениями развития сети автомобильных дорог федерального значения в Лаишевском районе являются формирование международного транспортного коридора «Европа - Западный Китай» (на участке Санкт-Петербург – Казань – Оренбург – до границы с Республикой Казахстан), предусмотренное Федеральной целевой программой «Развитие транспортной системы России «2010-2015 годы» и Транспортной стратегией Российской Федерации до 2030 года, и строительство обходов населенных пунктов, расположенных на автомобильных дорогах федерального значения. В рамках предложений по комплексному развитию международного транспортного коридора «Европа-Западный Китай» Схемой территориального планирования Лаишевского муниципального района предлагается на период 2016-2030 гг. осуществить реконструкцию участков автомобильной дороги федерального значения Казань-Оренбург с 20+650 по 71+013 км с доведением дорожного покрытия до I технической категории.

Принимая во внимание мировую тенденцию создания эко-городов, в Столбищенском сельском поселении Лаишевского муниципального района запланировано строительство города-спутника Казани – Смарт Сити Казань, в состав которого войдут выставочный и конференц-центры, административный центр, образовательная зона, зоны здравоохранения и высокотехнологичного производства. К расчетному сроку численность города будет составлять 97,386 тыс.человек, среди них 39,16 тыс. человек – непостоянное население, в состав которого входят 20 тыс. студентов.

К югу от Смарт Сити Казань разместится площадка №2 ОЭЗ ТВТ «Иннополис». В качестве цели поставлена необходимость создания нового города с инновационным подходом к строительству и сохранению оптимального состояния окружающей среды. Согласно проекту строительства площадки «Смарт Сити Казань» на территории нового города планируется размещение выставочного комплекса (Экспо-центр), торгового центра, логистического центра, городского парка «Метрополитен», корпусов и общежитий Казанского национального исследовательского технологического университета.

Смарт Сити Казань должен вобрать в себя все самые современные архитектурно-планировочные решения. В рамках создания города планируется применение инновационных технологий и материалов на всех стадиях создания и эксплуатации зданий и сооружений, с учетом соответствия международным и российским критериям «зеленых» стандартов строительства. Использование критериев «зеленых» стандартов при проектировании и эксплуатации объектов «Смарт Сити Казань» в дальнейшем позволит обеспечить проведение экологической сертификации зданий и сооружений, что будет являться значимым конкурентным преимуществом, способствующим увеличению доходности проекта.

Архитектурно-планировочные решения должны включать:

- современное архитектурно-планировочное размещение зданий, сооружений с учетом четкого функционального зонирования территории населенного пункта, интегрирования зданий в существующий ландшафт;

- обеспечение необходимой плотности застройки и оптимизации социально-бытовой инфраструктуры;

- формирование обширных площадей открытых пространств.

При разработке транспортной инфраструктуры необходимо предусмотреть:

- развитие транспортной и инженерной инфраструктур с применением инновационных подходов с учетом создания альтернативных видов транспорта;

- создание общественных велосипедных дорожек и мест стоянок (хранения) велосипедов; - обеспечение доступности общественного «экологизированного» транспорта (с использованием инновационных энергоэффективных и экологически чистых видов транспорта), сеть которого будет охватывать весь населенный пункт.

При создании города Смарт Сити Казань необходимо предусмотреть ландшафтное обустройство территории с максимальным озеленением, путем создания композиционных ландшафтов, вертикального озеленения, озеленения крыш зданий и т.д.

Неотъемлемой составляющей частью реализации создания и эксплуатации города Смарт Сити Казань должно стать внедрение энергоресурсосбережения, включающего:

1. Эффективное использование воды (снижение использования):

- Инновационные технологии очистки сточной воды;

- Рациональное водопользование, регулирование ливневых стоков и предотвращение загрязнения (планируется строительство очистных сооружений канализации полной биологической очистки);

- Разработка проектной документации на проведение поисково-оценочных работ по обоснованию местоположения источника водоснабжения (участков размещения водозаборных площадок) площадки №2 ОЭЗ ТВТ «Иннополис» и города Смарт Сити Казань с утверждением эксплуатационных запасов подземных вод;

- Разработка проектной документации по строительству современных локальных очистных сооружений (ЛОС) хоз-бытовых стоков и ЛОС ливневых стоков площадки №2 ОЭЗ ТВТ «Иннополис» с определением места отвода очищенных стоков;

- Строгое соблюдение режима 3 пояса зоны санитарной охраны Столбищенского месторождения пресных подземных вод при строительстве и эксплуатации объектов площадки №2 ОЭЗ ТВТ «Иннополис» в соответствии с СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

- Соблюдение режима особой охраны памятников природы регионального значения, расположенных вблизи территории площадки №2 ОЭЗ ТВТ «Иннополис» в том числе озер «Заячье» и «Столбище»;

- Снижение объемов потребления воды;

- Сокращение расхода или отказ от использования питьевой воды при организации ландшафтного орошения.

2. Энергосбережение и атмосфера, влияние на окружающую среду:

Минимальное потребление энергии;

Энергоресурсосбережение на всех стадиях создания города «Смарт Сити Казань» и площадки №2 ОЭЗ ТВТ «Иннополис» путем проектирования и внедрения альтернативных источников энерго- и теплоснабжения, инновационных технологий очистки сточной воды, оптимизации потребления ресурсов, максимального использования

Оптимизация энергопотребления;

Использование местных возобновляемых источников энергии;

Усовершенствованная система эксплуатации объектов;

Зелёная энергия: применение возобновляемых источников энергии: солнечная энергия, энергия ветра, геотермальная энергия, гидроэнергия (при условии минимального воздействия на окружающую среду). Энергия биомассы и биогаза.

3. Материалы, возможности повторного использования:

- Хранение и сбор пригодных для переработки материалов;

- Переработка строительных материалов;

- Разработка и внедрение комплексной системы сбора, транспортировки, переработки и утилизации селективного сбора отходов и внедрения новейших технологий переработки и утилизации отходов;

- Использование быстро возобновляемых материалов.

Особое внимание необходимо уделить разработке комплексной системы сбора, транспортировки, переработки и утилизации отходов производства и потребления. При этом обязательным является внедрение селективного сбора отходов, а также новейших технологий переработки и утилизации отходов. Конечной целью системы обращения с отходами является достижение состояния Zero waste, когда экспорт отходов за границы города стремится к нулю. Проектируемая городская инфраструктура Смарт Сити Казань должна обеспечить повышение экономической эффективности; снизить нагрузку на окружающую среду; обеспечить комфорт и безопасность жителей и гостей города. Это достигается за счет системы связей между модулями транспортной и инженерной систем, создания эргономичных контуров управления, а также повышения уровня информированности и оперативности городских служб.

Предполагается, что в городе будет создана принципиально новая система городской инфраструктуры с использованием сетевых технологий, с разработкой интерфейса, позволяющих полностью использовать возможности «умного города». Выполнение архитектурно-планировочных решений, создание транспортной и инженерной инфраструктуры на основе принципов безопасности и благоприятных здоровых условий жизнедеятельности человека, ограничений негативного воздействия на окружающую среду, учета интересов будущих поколений будет являться основополагающим фактором для построения здорового общества и улучшения качества окружающей среды.

Согласно Распоряжению Правительства Российской Федерации от 19 марта 2013 г. N384-р в Лаишевском районе осуществляются следующие работы по развитию транспортной инфраструктуры:

1. Железнодорожный транспорт.

- Строительство дополнительных главных железнодорожных путей, развитие существующей инфраструктуры на участке Станция Казань - международный аэропорт "Казань", реконструкция участка железнодорожных путей общего пользования протяженностью 23,5 км в целях организации интермодальных перевозок;

- Строительство новых железнодорожных линии Казань - Альметьевск - Азнакаево - Бугульма протяженностью 230 км (Рыбно-Слободский, Алексеевский, Новошешминский районы, Альметьевск, Альметьевский, Нижнекамский районы, Азнакаево, Азнакаевский район, г.

- Бугульма, Чистопольский, Лаишевский, Бугульминский районы).

2. Воздушный транспорт.

- Аэропортовый комплекс г. Казань, реконструкция искусственных покрытий взлетно-посадочной полосы, рулежных дорожек и перрона с устройством водосточно-дренажной системы, замена светосигнального оборудования, систем водо- и электроснабжения, устройство очистных сооружений в целях увеличения не менее чем на 130 тыс. пассажиров в год объема перевозок через аэропорт (Республика Татарстан, Лаишевский район). Искусственная взлетно-посадочная полоса - 1 2498 x 45 м, искусственная взлетно-посадочная полоса - 2 3724 x 45 м, количество мест стоянки воздушных судов - 51.

- Реконструкция и техническое перевооружение комплексом средств управления воздушным движением, радиотехнического обеспечения полетов и авиационной электросвязи Аэропортовый комплекс г. Казань, количество вводимых средств - 7 единиц (Республика Татарстан, Лаишевский район).

Автомобильные дороги являются важной частью транспортной системы Лаишевского муниципального района. От уровня транспортно эксплуатационного состояния и от развития автомобильных дорог зависит экономическое развитие и качество жизни населения. Существующая сеть автомобильных дорог общего пользования Лаишевского муниципального района представлена дорогами федерального, регионального или межмуниципального и местного значения. Протяженность автомобильных дорог общего пользования составляет 373,163 км. На себя обращает внимание древовидное расположение дорог района, когда все дороги подвязаны на единую ось, и отсутствие связности населенных пунктов в направлениях, дублирующих основные дороги района. Осями автодорожной сети района являются две дороги:

- автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург,

- автомобильная дорога регионального значения «Столбище-Атабаево», которая ответвляется от автомобильной дороги федерального значения Казань-Оренбург в районе с. Усады.

Автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург пересекает Лаишевский муниципальный район в восточной части. В границах района протяженность дороги составляет 61,013 км или 6% от общей протяженности федеральных дорог Республики Татарстан. Автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург связывает между собой центр Республики Татарстан – город Казань с областным центром Оренбургской области - городом Оренбургом. Развитие данной автомобильной дороги до 2002 года сдерживало отсутствие моста через реку Кама у села Сорочьи Горы, т.к. автотранспортная связь осуществлялась по паромной переправе. Мостовой переход через р. Кама у

с.Сорочьи Горы обеспечил устойчивую круглогодичную связь районов Республики Татарстан, расположенных на левом берегу р.Кама, с г.Казань и правобережными муниципальными районами. Автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург в пределах района имеет асфальтобетонное покрытие, I, II и III техническую категорию (10,238 км - I категории, 0,412 км - II категории, 50,363 км - III категории). Среднегодовая суточная интенсивность движения на данной автомобильной дороге более 8400 автомобилей/в сутки.

Протяженность автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения в пределах Лаишевского муниципального района, составляет 312,15 км, 83,6% от общей протяженности дорог. Увеличение дорог регионального или межмуниципального значения произошло в конце 2003 года в результате перевода ведомственных сельскохозяйственных и «бесхозных» дорог в региональную собственность. Это мероприятие было обусловлено необходимостью сохранения существующей дорожной сети и позволило избежать утраты данных дорог.

Основной дорогой регионального или межмуниципального значения Лаишевского муниципального района является дорога «Столбище-Атабаево» протяженностью 44,38 км, имеющая IV техническую категорию, асфальтобетонный тип покрытия. От дороги «Столбище-Атабаево» ответвляются подъезды к населенным пунктам, на сегодняшний день находящиеся в собственности республики и имеющие региональное значение. В районе н.п. Большие Кабаны от автомобильной дороги федерального значения Казань-Оренбург ответвляется дорога регионального значения «Подъезд к международному аэропорту «Казань», протяженностью 6,3 км, II технической категории с асфальтобетонным покрытием проезжей части. Автомобильная дорога регионального значения «Казань-Боровое Матюшино» обслуживает зону отдыха на берегу р.Волга. Дорога имеет II техническую категорию и цементобетонное покрытие.

Широкий перечень дорог, находящихся в списке дорог регионального или межмуниципального значения, а также сформированный транспортно-коммуникационный каркас территории Лаишевского муниципального района, позволяют рассмотреть автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения с точки зрения их функционального назначения. Так, автомобильные дороги «Столбище-Атабаево», «Сокуры-Кирби-Травкино», «Песчаные Ковали-Орловка» по собственности относятся к автомобильным дорогам регионального или межмуниципального значения, а по функциональному назначению являются районными дорогами, так как обеспечивают транспортную связь внутри района. Автомобильные дороги, ответвляющиеся от дороги «Столбище-Атабаево», по функциональному назначению являются дорогами местного назначения, так как выполняют связующую функцию между населенными пунктами и с дорогами регионального значения. От автомобильной дороги федерального значения Казань-Оренбург ответвляются три автомобильных дороги межмуниципального назначения:

- подъезд к г. Лаишево, протяженность 16,5 км, асфальтобетонное покрытие, IV техническая категория,
- «Казань-Оренбург»-Рыбная Слобода, асфальтобетонное покрытие, протяженность в пределах района 5,2 км,
- «Казань-Оренбург»-Пелево-граница района.

Автомобильная дорога «Шали-Сорочьи Горы» по собственности и по функциональному назначению является автомобильной дорогой регионального значения.

Автомобильная дорога «Россия - Казахстан - Китай» протяженностью 8,5 тысяч километров будет построена к 2018 году. Трансконтинентальный проект подразумевает возрождение Шелкового пути, по которому еще 10 веков назад проходили торговые караваны из Азии в Европу.

По территории России трасса проходит от Санкт-Петербурга через Московскую и Нижегородскую области, пересекает Республику Татарстан и Оренбургскую область. Магистраль соединит Петербург с китайским морским портом Ляньюньган. Общая протяженность российской части - 2 233 км, казахстанской - 2 787 км, китайской - 3 425 км.

По сравнению с существующими альтернативными коридорами новая трасса имеет ряд преимуществ. Время использования морского коридора через Суэцкий канал доходит до 45 суток, по российскому Транссибу - 14 суток. А по коридору «Европа - Западный Китай» путешествие от морского порта до Санкт-Петербурга и границ с европейскими странами составит всего около 10 суток.

По первой очереди строительства российской части к 2015 году выделено средств 80 млрд. рублей. Проект осуществляется госкомпанией Росавтодороги совместно с Минтрансом РФ с широким привлечением инвесторов.

В настоящее время китайская часть коридора, по словам советника посольства Китая в РФ Чжан Цзянь, уже готова. Активно форсируются работы в Казахстане, проект объявлен всенародной стройкой.

В Татарстане, по словам министра транспорта республики Ленера Сафина, сдан в эксплуатацию первый участок скоростной магистрали с мостом через Каму общей протяженностью 55 км. Ведется строительство

следующего участка в 145 км. По восточной части Лаишевского муниципального района проходит участок «Шали - Сорочьи Горы».

Федеральные дороги являются федеральной собственностью и находятся в оперативном управлении ФГУ «Волго-Вятскуправтодор». Все решения по строительству и реконструкции дорог принимает Федеральное дорожное агентство Росавтодор, финансирование дорожных работ осуществляется из бюджета Российской Федерации. На территории Лаишевского муниципального района за период 2016-2030 гг. планируется осуществить реконструкцию на автомобильной дороге федерального значения Казань-Оренбург с 20+650 по 71+013 км с доведением дорожного покрытия до I технической категории. В настоящее время проблемой остаются населенные пункты, расположенные на основных автомобильных дорогах района. Так, автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург проходит через два населенных пункта Сокуры и Именьково, еще два, Чирпы и Полянка, находятся в недопустимой близости от трассы. Строительство объездных дорог или сооружение защитных шумовых экранов для населенных пунктов, расположенных на основных транспортных магистралях района, позволит увеличить скорость и безопасность дорожного движения. В связи со строительством обходов населенных пунктов в период с 2016 по 2030 гг. произойдет увеличение протяженности автомобильных дорог федерального значения на 10,91 км. Увеличению протяженности автомобильных дорог федерального значения на первую очередь будет способствовать процесс передачи из региональной в федеральную собственность следующих автомобильных дорог: - «Подъезд к международному аэропорту «Казань» - 6,3 км, - Казань-Оренбург (км 8 - км 20) - 12 км.

Подготовка предложений по внесению в установленном порядке изменений в перечень автомобильных дорог общего пользования федерального значения в части включения в указанный перечень автомобильных дорог, отвечающих критериям отнесения к автомобильным дорогам общего пользования федерального значения, и последующей их передачи в установленном порядке в федеральную собственность, осуществляется в соответствии с Порядком подготовки предложений по внесению изменений в перечень автомобильных дорог общего пользования федерального значения. Протяженность автомобильных дорог федерального значения к концу 2030 года составит 90,31 км.

Автомобильные дороги регионального или межмуниципального значения являются собственностью Республики Татарстан и в связи с этим основные мероприятия Схемы территориального планирования Лаишевского муниципального района будут направлены на их сохранение, модернизацию и развитие. На текущий момент одной из важнейших задач в области развития дорожной сети является в рамках реализации национальных проектов «Образование», «Здоровье» и «Развитие АПК» обеспечение транспортными связями населенных пунктов. Реализация приоритетных национальных проектов «Образование» и «Здоровье» во многом связаны с обеспечением доступности для населения сельской местности среднего и профессионального образования и медицинской помощи, а также повышением их эффективности. Из-за несоответствия транспортно-эксплуатационного состояния автомобильных дорог нормативным требованиям затраты на автомобильные перевозки возрастают. Из-за недостаточной плотности дорожной сети часть межмуниципальных и местных перевозок осуществляется со значительным перепробегом, что обуславливает дополнительные транспортные расходы.

Общая структура автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения в Лаишевском муниципальном районе претерпит ряд изменений:

- в первую очередь предлагается реконструкция существующих автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения;
- замыкание объездного кольца вокруг г. Казань (Южная объездная автодорога).

Ориентировочно трасса пройдет вне населенных пунктов по маршруту: автомобильная дорога федерального значения М-7 «Волга» (вблизи н.п. Богородское Пестречинского района) – автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург (вблизи н.п. Сокуры) - с выходом через новый мостовой переход (р. Волга, в районе н.п. Гребени) на автомобильную дорогу федерального значения 1Р-241 Казань-Буинск-Ульяновск и далее на М-7 «Волга». Это обеспечит связь основных автомобильных магистралей федерального значения, позволит снизить напряженность с транспортными магистралями г. Казань, снять нагрузку с автомобильного мостового перехода в районе Займище, обеспечит прямой выход на автомобильную дорогу федерального значения 1Р-241 Казань-Буинск- Ульяновск. Строительство Северного обхода г. Казань по маршруту: примыкание южной объездной дороги к М7«Волга» - н.п. Новое Шигалеево Пестречинского района – н.п. Чепчуги Высокогорского района – автомобильная дорога «Каменка-Дубьязы-Большая Атия» в Высокогорском районе - по существующей трассе «Казань-Йошкар-Ола-Большой Кульбаш» до н.п. Большие Ключи Зеленодольского района – М7«Волга» через н.п. Ивановское в Зеленодольском районе, позволит Лаишевскому и Пестречинскому районам получить выход к железной дороге «Казань-Малмыж».

В рамках обеспечения транспортной инфраструктурой г.Смарт Сити предусматривается строительство подъездных автомобильных дорог. В том числе предполагается строительство дополнительного выхода на автомобильную дорогу федерального значения Р-239 «Казань – Оренбург».

Для дальнейшего развития транспортной инфраструктуры необходима реконструкция существующих дорог местного значения, строительство асфальтовых подъездных автодорог к населенным пунктам, не имеющих асфальтобетонного покрытия, и автомобильных дорог между населенными пунктами для обеспечения круглогодичного транспортного сообщения с населенными пунктами. В Лаишевском муниципальном районе насчитывается 69 населенных пунктов, из которых 16 не имеют асфальтобетонного покрытия. Планируется строительство и реконструкция муниципальной сети автомобильных дорог, в том числе с учетом реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье». Основными задачами по развитию автомобильных дорог местного значения являются:

- обеспечение создания подъездов к жилым районам,
- повышение пропускной способности и улучшение состояния подъездов к населенным пунктам для уменьшения времени проезда от места проживания к месту работы.

На базе существующих и проектных дорог предлагается организация туристических маршрутов по следующим дорогам:

- Автомобильная дорога федерального значения Казань-Оренбург по всему протяжению в пределах района.
- Участок автомобильной дороги «Столбище-Атабаево» от села Нармонка до села Атабаево.
- По проектируемым участкам от д.Орел до д.Новая Поляна по лесному массиву, от д. Новая Полянка до с. Тетеево, от с. Тетеево до с. Татарские Саралы, от с. Татарские Саралы выезд на автомобильную дорогу «Столбище-Атабаево». Часть туристического маршрута пройдет по р. Меша.

Анализ мостов по конструктивным признакам показывает, что в настоящее время на территории Лаишевского муниципального района эксплуатируется 24 моста, из которых 9 имеют удовлетворительное состояние, два моста аварийные. В Схеме территориального планирования Лаишевского муниципального района, учитывая факт размещения ряда мостовых сооружений на автомобильных дорогах регионального или межмуниципального значения, в качестве мероприятий регионального значения предлагается капитальный ремонт существующих мостовых переходов на автомобильных дорогах:

- «Столбище-Атабаево» (год постройки – 1989 г., длина 47,4 м),
- «Столбище-Атабаево»-Никольское (год постройки – 1974 г., длина 7,5 м),
- «Среднее Девятово-Татарский Янтык» (длина 12,0 м),

А также строительство путепроводов на пересечении автомобильной дороги «Шали-Сорочьи Горы» с автомобильными дорогами «Среднее Девятово-Татарский Янтык» и «Казань-Оренбург-Рыбная Слобода».

Строительство Кольцевой автомобильной дороги предусматривает строительство мостового перехода через р.Волга вблизи д.Орел Лаишевского района и с.Гребени Верхнеуслонского района.

В рамках решения вопросов местного значения предлагается строительство мостового перехода между населенными пунктами Ташкирмень и Макаровка, расположенными в охранный зоне ВолжскоКамского заповедника, после проведения процедуры согласования с администрацией ВолжскоКамского природного заповедника. Учитывая необходимость и перспективы формирования широтного транспортного направления вдоль Камы, предназначенного для осуществления связи западной и восточной частей района, с предпосылками проведения мероприятий по реконструкции автомобильной дороги «Лаишево-Курманаково» и строительства подъездных дорог к реке Меша, Схемой территориального планирования Лаишевского муниципального района предлагается строительство мостового перехода в устье реки Меша вблизи населенного пункта Курманаково в период после 2030 года.

В Лаишевском муниципальном районе планируется развитие железнодорожного транспорта. В качестве первоочередной задачи в Схеме территориального планирования Лаишевского муниципального района согласно Схеме территориального планирования Республики Татарстан обозначено мероприятие федерального значения по строительству железной дороги «Казань– Международный аэропорт «Казань». Данная железнодорожная ветка позволяет обеспечить доступ к аэропорту еще одним видом транспорта, что при формировании соответствующей инфраструктуры (железнодорожной станции, объектов обслуживающей инфраструктуры) будет способствовать повышению значимости аэропорта и качества предоставляемых услуг. В соответствии со Стратегией развития железнодорожного транспорта в Российской Федерации до 2030 года, утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 17 июня 2008 г. N 877-р, Схемой территориального планирования Лаишевского муниципального района предусматривается строительство скоростной железной дороги «Казань-Альметьевск-Бугульма-Азнакаево» на период до 2030 года. Участок железной дороги, предлагаемый к строительству на территории Лаишевского муниципального района, пройдет в полосе отвода строящейся автомобильной дороги «Шали-Сорочьи Горы» Реализация данных проектов позволит:

- снизить себестоимость грузоперевозок,
- даст возможность оперативного перемещения трудовых ресурсов и грузов по территории района,
- разгрузить автомобильные дороги, что уменьшит количество аварий,
- позволит повысить подвижность населения, что, в свою очередь, приведет к увеличению пассажирского потока на всех видах транспорта.

На территории Лаишевского муниципального района располагается аэропорт международного значения «Казань» в 28 км юго-восточнее центра г. Казань. Аэропорт связан воздушными линиями с Уралом, Поволжьем, Сибирью, Крымом, центральными районами России, странами СНГ и дальнего зарубежья. Международный аэропорт «Казань» относится к аэропорту I класса. Режим работы аэропорта – круглосуточный. Имеет две искусственные взлетно-посадочные полосы (ИВПП) класса Б: ИВПП-1 2498х45 м, ИВПП-2 3724х44 м. В аэропорту имеются 52 места стоянки под установку различных типов воздушных судов. Предназначен для осуществления грузопассажирских перевозок согласно допуска аэродрома к обслуживанию воздушных судов (ВС) Ту-214, Ту-204, Ту-154, Як-42, Як-40, Ан-12, Ан-24, Ил-62, Ил-76, Ил-18, Boeing 757-200, Boeing 737-400, Boeing 737-500, Airbus 320, Airbus 319-100, вертолеты всех типов и др. ВС 3-4 класса. Аэропорт обеспечивает прием и выпуск ВС. Ан-124-100 «Руслан», Ан-22 «Антей», Ан-72, Ил-96, Ил-86, Ил-114, и др. типы ВС. 1-2 класса при наличии на борту технического состава, для обслуживания ВС. и необходимого оборудования.

Федеральной собственностью являются плоскостные сооружения, объекты светосигнального оборудования и энергоснабжения. Аэропорт находится в полном хозяйственном ведении ОАО «Международный аэропорт «Казань». Пункт пропуска через государственную границу Российской Федерации в аэропорту включает в себя комплекс зданий и сооружений с соответствующим технологическим оборудованием, в которых осуществляют служебную деятельность органы пограничного, таможенного и других видов контроля. В Международном аэропорту «Казань» имеется Терминал-1 с комфортабельным залом для официальных лиц и делегаций пропускной способностью – 640 чел/час, Терминал-2 (Бизнес-терминал с залом официальных лиц и делегаций) пропускной способностью 100 чел/час (50 на прилет и 50 на вылет).

- В настоящее время имеется ряд проблем в сфере обслуживания пассажиров: круглосуточная работа аэропорта, его относительная удаленность и отсутствие жилого сектора привели к тому, что имеющиеся в наличии номера гостиницы используются под проживание в них обслуживающего персонала. Как следствие, пассажиры ночных рейсов вынуждены добираться до Казани с помощью такси и частных извозчиков,
- существует проблема доставки пассажиров на территорию аэропорта. Доставка осуществляется одним рейсовым автобусом или такси. Таким образом, услуги данного вида транспорта, становятся дорогими, и неудобными, что неизменно сказывается на пассажиропотоке.

Несмотря на то, что Лаишевский район находится на слиянии 2-х крупных рек – Волги и Камы, ресурс данных водных объектов используется незначительно. На территории района имеется несколько причальных сооружений: частный причал в н.п. Боровое Матюшино, грузовые причалы в г. Лаишево, лодочная станция близ н.п. Рождествено. В настоящее время прибрежные зоны отдыха не обслуживаются водным пассажирским транспортом.

Схемой территориального планирования Лаишевского муниципального района предлагается восстановить пассажирское сообщение по рекам Волге и Каме, а также обеспечить услугами водного транспорта развивающиеся объекты рекреационной деятельности, отдыха и туризма республиканского и межмуниципального значения. Для этого требуется проведение мероприятий регионального и местного значения:

Мероприятия регионального значения:

- восстановление пассажирских перевозок по ранее действующим маршрутам: Казань-Зеленый Бор, Казань-Голубой Залив, Казань-Новая Поляна, Казань-Светлая Поляна, с установкой дебаркадеров вблизи вышеперечисленных баз отдыха и садоводческих обществ, предлагаемых также для включения в туристические маршруты,
- реконструкция грузового причала в г.Лаишево с учетом пассажирских перевозок на перспективу (организация круизов по рекам Волге и Каме), · организация маршрута пригородного сообщения г.Лаишево-с.Атабаево, с установкой дебаркадера вблизи с. Атабаево (для организации наиболее удобного транспортного сообщения между г. Лаишево и населенными пунктами южной части района, разделенными Куйбышевским водохранилищем и р.Меша).

Мероприятия местного значения: реконструкция лодочной станции (с. Рождествено)

По территории Лаишевского муниципального района проходит магистральная трасса нефтепровода «Альметьевск - Нижний Новгород». В одном техническом коридоре с данным нефтепроводом проходит односторонний нефтепродуктопровод (бензин) и магистральный газопровод высокого давления. От

магистрального газопровода высокого давления ответвляются газопроводы среднего и низкого давления к населенным пунктам, обеспечивая жилые дома газом. Также по территории Лаишевского района проходят в одном техническом коридоре два нефтепровода «СургутПолоцк» и «Холмогоры-Клин».

Главной целью развития трубопроводного транспорта является увеличение объемов перекачки нефтепродуктов. Таким образом, на участках магистрального нефтепровода «Альметьевск - Горький» предлагается реконструкция. Основными мероприятиями подпрограммы развития трубопроводного транспорта в составе республиканской целевой программы «Развитие транспортного комплекса Республики Татарстан» являются приведение зон минимально допустимых расстояний и охранных зон магистральных трубопроводов к требованиям нормативно-технических документов, мероприятия по диагностике трубопроводов, консервация и демонтаж выведенных из эксплуатации участков трубопроводов. В рамках реализации инвестиционного проекта «Реконструкция газопровода Миннибаево - Казань» в Лаишевском муниципальном районе планируется строительство газопровода высокого давления «Миннибаево – Казань» протяженностью 17,88 км и демонтаж 13,58 км. Строительство газопровода является мероприятием федерального значения.

Согласно Инвестиционному паспорту Лаишевского района реализуется ряд крупных проектов (Таблица 4.1.1). Слияние на одной территории средств из Федерального и Регионального бюджета, а также частных инвестиций, дает сильный синергетический эффект.

С одной стороны проекты, направленные на развитие инфраструктуры, финансируемые из бюджета, готовят экономическую базу для реализации частных инвестиций. С другой стороны, частные инвестиции обеспечивают высокую эффективность использования капитала, и направление на наиболее конкурентоспособные области экономики.

На сегодняшний день в районе созданы и осуществляют деятельность девять промышленных площадок:

1. Промышленная площадка «Лаишево» (г. Лаишево), площадь 2 га;
2. Промышленный парк «Ферекс-Лаишево» (г. Лаишево), площадь 3 га;
3. Промышленная площадка «Сокуры» (с. Сокуры), площадь 24 га;
4. Индустриальный парк «Никольское» (с. Никольское), площадь 8 га;
5. Промышленная площадка «Рождествено» (с. Рождествено), площадь 2 га;
6. Промышленный парк «Столбище» (с. Столбище), площадь 8 га;
7. Промышленная площадка «Державино» (с. Державино), площадью 10 га;
8. Промышленная площадка «Тулпар Аэро Групп» (с. Столбище), площадью 2 га.
9. Промышленная площадка «In Park Kazan» (с. Столбище), площадью 20 га.

В состав Лаишевского района входит ряд памятников природы регионального значения:

- a) Река Меша (правый приток р.Кама);
- b) Волжско-камский государственный биосферный заповедник (Сараловский участок);
- c) Озеро Архиерейское;
- d) Озеро Ковалевское;
- e) Озеро Заячье;
- f) Озеро Моховое;
- g) Озеро Лесное;
- h) Озеро Саламыковское;
- i) Озеро Сапуголи;
- j) Озеро Свежее;
- k) Озеро Столбище;
- l) Озеро Чистое;
- m) Озеро Черное (с.Среднее Девятково);
- n) Озеро Черное (с.Тарлаши);
- o) Гнездовая колония озерной чайки (о.Сухое и о.Чегово).





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 Картина экономики.

О динамике промышленного производства (июль 2022 года)

Динамика промышленного производства в июле улучшилась до -0,5% г/г (после -2,4% г/г в июне) за счет продолжения роста добычи полезных ископаемых второй месяц подряд, а также замедления спада выпуска в обрабатывающих производствах.

В добывающих отраслях в июле сохранялась положительная динамика: +0,9% г/г после +1,4% г/г в июне, что обусловлено, прежде всего, позитивными тенденциями в добыче сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,9% г/г в июле). Одновременно продолжил расти объем предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых.

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности в июле составило -1,1% г/г после -4,7% г/г в июне. Основной вклад в улучшение динамики внесли экспортно ориентированные отрасли: так, вышли в плюс темпы роста выпуска металлургического комплекса (+6,3% г/г после -8,8% г/г) и сектора нефтепереработки (+3,6% г/г после -0,7% г/г). Кроме того, замедлилось сокращение выпуска химического комплекса (до -1,8% г/г в июле после -3,7% г/г в июне).

В то же время в июле продолжилось снижение выпуска в пищевой промышленности и деревообработке. Сохраняется спад производства в машиностроительном комплексе. Кроме того, в отрицательную область вышла динамика производства строительных материалов и прочей неметаллической минеральной продукции.

Показатели промышленного производства¹

в % к соотв. периоду предыдущего года	июль.22	июль.22	июль.22	июль.22	июль.22	июль.22	июль.22	июль.22	2021
Промышленное производство	1,0	-0,5	-2,4	-2,4	-2,6	2,3	5,4	8,8	6,4
Добыча полезных ископаемых	2,6	0,9	1,4	-2,2	-2,8	6,6	7,4	7,8	4,2
добыча угля	-2,5	-6,7	0,1	-3,7	-7,3	-4,4	2,2	2,8	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	2,4	1,0	0,4	-2,9	-3,5	7,1	8,1	7,3	2,6
добыча металлических руд	-2,8	-9,0	-4,1	-4,3	-2,2	-1,2	1,0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	6,4	5,8	18,8	0,1	5,7	11,3	-8,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	11,1	9,7	6,1	7,5	5,1	14,3	17,2	22	9,0
Обрабатывающие производства	0,1	-1,1	-4,7	-3,5	-3,0	-0,7	6,2	10,0	7,3
пищевая промышленность	0,6	-3,5	-0,3	-0,9	-1,6	1,6	4,4	6,6	-4,9
в т.ч.									
пищевые продукты	0,6	-3,6	0,7	-0,6	-1,7	1,3	4,2	5,3	4,2
напитки	4,5	-1,2	2,8	3,0	2,6	7,5	6,3	17,2	9,5
табачные изделия	-13,5	-10,1	-32,0	-21,9	-14,3	-12,2	1,7	-2,9	2,3
легкая промышленность	-4,0	-4,2	-6,8	-4,8	-8,2	-0,9	-2,8	0,7	11,0
в т.ч.									
текстильные изделия	-9,3	-14,6	-12,0	-8,6	-10,2	-8,8	-10,1	0,3	13,1
одежда	-2,1	3,2	-4,9	-3,6	-8,2	2,3	-1,3	-1,2	7,6
кожа и изделия из нее	0,6	-5,4	-2,3	-0,8	-4,5	5,4	6,9	-7,0	16,6
деревообрабатывающий комплекс	0,1	-8,0	-4,8	-4,3	-0,3	2,2	8,1	10,6	10,4
в т.ч.									
обработка древесины и производство изделий из нее	-6,5	-20,4	-14,5	-11,2	-5,3	-1,2	6,7	4,0	11,6
бумага и бумажные изделия	1,3	-0,9	-1,5	-4,5	-3,4	0,2	7,6	13,3	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,3	1,6	10,3	15,1	23,9	16,1	13,9	19,4	7,7

¹ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2021 г. и первое полугодие 2022 г.



в % к соотв. периоду предыдущего года	июль- июль.22	июль.22	июль.22	июль.22	апр.22	мар.22	фев.22	июль.22	2021
производство кокса и нефтепродуктов	-0,6	3,6	-0,7	-5,5	-10,2	-5,1	5,5	8,9	3,6
химический комплекс:	1,5	-1,8	-3,7	-0,6	-0,8	5,6	9,1	3,4	8,5
в т.ч.									
химические вещества и химические продукты	-2,8	-4,5	-7,7	-5,6	-7,3	-1,9	5,3	2,6	6,8
лекарственные средства и медицинские материалы	23,9	17,5	15,8	30,0	31,7	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,1	-7,1	-4,0	-6,2	-1,6	5,7	8,3	7,3	10,7
производство прочих неметаллической минеральной продукции	4,7	-0,4	1,9	1,4	3,5	8,1	13,6	12,7	9,2
металлургический комплекс:	1,1	6,3	-8,8	-4,5	3,0	0,5	0,9	17,1	3,7
в т.ч.									
металлургия	0,3	-1,3	-6,0	-2,2	2,8	1,9	3,9	4	1,9
готовые металлургические изделия	3,4	29,8	-17,5	-11,5	3,8	-3,8	-8,2	57,5	9,4
машиностроительный комплекс:	-5,6	-12,9	-13,2	-7,9	-9,9	-7,5	0,3	14,6	11,5
в т.ч.									
компьютеры, электроника, оптика	5,8	-3,2	-12,2	28,4	6,1	12,8	1,8	16,8	9,5
электроборудование	-4,8	-9,5	-3,4	-10,9	-8,8	-9,6	1,6	12,8	7,4
машины и оборудование, не вкл. в другие группы	6,4	-12,7	-3,9	0,6	11,2	13,8	19,1	26,5	16,9
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-42,2	-58,1	-62,2	-65,8	-61,2	-45,5	1,8	15	14,7
прочие транспортные средства и оборудование	-1,1	2,4	3,9	-7,8	-5,9	-12,8	16,6	7,5	10,0
прочие производства	0,2	-6,6	-0,9	-1,1	0,6	-4,0	6,7	12,3	4,4
в т.ч.									
мебель	1,5	-10,5	-7,8	2,3	3,3	5,6	16,8	2,0	17,7
прочие готовые изделия	0,0	-12,8	-0,5	-8,1	-3,4	6,2	7,3	14,6	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,1	-4,8	0,6	-0,7	0,6	-7,8	4,4	14,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,3	-0,5	-0,2	4,3	2,1	1,4	-4,8	1,1	7,0
Водоснабжения, водоотведения, утилизация отходов	-4,7	-14,9	-15,7	-4,2	-7,5	8,3	4,8	-0,3	17,8

Источники: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

9.1.2 О текущей ситуации в российской экономике июль 2022 –август 2022 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в июле снижение ВВП замедлилось до -4,3% г/г после -4,9% г/г в июне и -4,0% г/г во 2 кв. 2022 года.

2. В июле экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и динамики в сельском хозяйстве, а также значительным улучшением показателей строительства. Как и месяцем ранее, отмечалась положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +0,9% г/г после +1,4% г/г в июне, что обусловлено, прежде всего, позитивными тенденциями в добыче сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,9% г/г в июле). В сельском хозяйстве рост выпуска составил +0,8% г/г после +2,1% г/г в мае-июне. Также поддержку экономике оказало увеличение объемов работ в строительстве (+6,6% г/г после +0,1% в июне).

3. В отраслях обрабатывающей промышленности в июле наблюдалось замедление спада (-1,1% г/г после -4,7% г/г в июне), главным образом благодаря улучшению динамики экспортно ориентированных отраслей: вышли в положительную область темпы роста выпуска металлургического комплекса и сектора нефтепереработки. Кроме того, сократился спад производства в химическом комплексе (до -1,8% г/г в июле после -3,7% г/г в июне). Снижение выпуска в июле продолжилось в пищевой промышленности, деревообработке и машиностроительном комплексе.

4. В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика. В июле продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-5,2% г/г и после -5,9% г/г в июне). Снижение объемов оптовой торговли ускорилось до -25,4% г/г после -18,3% г/г в июне.

5. По данным Росстата, в июле наметилась тенденция к оживлению потребительского спроса, которая ранее фиксировалась и по оперативным данным. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, замедлил темп снижения до -6,3% г/г после -6,9% г/г в июне за счет улучшения динамики оборотов розничной торговли и общественного питания.

6. Ситуация на рынке труда остается стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) третий месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,9% от рабочей силы в июле.

7. Улучшение экономической динамики в июле сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост задолженности по кредитам в июле ускорился до 1,1% м/м после 0,5% м/м в июне (в годовом выражении – замедление до 10,4% г/г после 10,9% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) рост кредитного портфеля, возобновившийся в июне, продолжился (+1,0% м/м в июле после +0,4% м/м в июне). Рост корпоративного кредитования ускорился до 1,2% м/м в июле после 0,5% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

8. Одновременно с июльской статистикой Росстатом также опубликованы данные по инвестициям в основной капитал, которые оказались значительно лучше ожиданий. Инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций во 2 кв. 2022 г. выросли на 4,1% г/г в реальном выражении и на 21,2% г/г – в номинальном. Инвестиции крупных и средних организаций также продемонстрировали рост на 22,4% г/г (в номинальном выражении).

В разрезе отраслей² наибольший вклад в увеличение инвестиций во 2 кв. 2022 г. (по крупным и средним организациям) в номинальном выражении внесла обрабатывающая промышленность, главным образом за счет экспортно ориентированных отраслей (химическая отрасль, металлургия, нефтепереработка); добыча полезных ископаемых; транспортировка и хранение; строительство. Вместе с тем снижение инвестиций в номинальном выражении продемонстрировала деятельность в области информации и связи.

В структуре инвестиций в основной капитал по видам основных фондов (по полному кругу организаций) во 2 кв. 2022 г. опережающий рост наблюдался по инвестициям в объекты интеллектуальной собственности. Также высокими темпами росли инвестиции в здания и сооружения (как жилые, так и нежилые). Вместе с тем более слабую динамику продемонстрировали инвестиции в машины и оборудование.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь-июль.22	июль.22	IIкв22	июнь.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январь.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Экономическая активность															
ВВП	-1,1 ¹	-4,3 ¹	-4,0	-4,9 ¹	-4,3 ¹	-2,5 ¹	3,5	1,4 ¹	4,2 ¹	5,8 ¹	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	1,8	0,8	2,4	2,1	2,1	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,9	6,7	-6,0	-0,3	0,0
Строительство	4,5	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-4,3	-8,8	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-9,8	-25,4	-15,3	-18,3	-15,5	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	4,2	1,4	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	1,1	-0,9	-4,2	-2,7	-5,2	-4,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	-0,3	-5,2	-3,0	-5,9	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6	4,8	7,0	10,2	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	1,0	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4	7,9	7,1	11,1	-0,3
Добыча полезных ископаемых	2,6	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2	8,6	8,7	7,6	-7,0
Обрабатывающие производства	0,1	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3	7,6	5,6	13,5	2,7
Рынок труда и доходы населения															
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,3 ²	-	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,8 ²	-	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4 ²	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8 ²	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,8	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,1	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,5	75,5
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,7	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6
млн чел.	71,8	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8
млн чел. (SA)	72,1	72,0	72,1	72,0	72,0	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-21,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4
млн чел.	3,0	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,6	59,3	58,9
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,1	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6
SA	4,0	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹Оценка Минэкономразвития России

²Данные за январь-июль 2022 г.



ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА³

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июл.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
Промышленное производство	1,0	-0,5	-2,4	-2,4	-2,6	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	2,6	0,9	1,4	-2,2	-2,8	6,6	7,4	7,8	4,2
добыча угля	-2,5	-6,7	0,1	-3,7	-7,3	-4,4	2,2	2,8	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	2,4	1,0	0,4	-2,9	-3,5	7,1	8,1	7,3	2,6
добыча металлических руд	-2,8	-9,0	-4,1	-4,3	-2,2	-1,2	1,0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	6,4	5,8	19,8	0,1	5,7	11,3	-8,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	11,1	9,7	6,1	7,5	5,1	14,3	17,2	22	9,0
Обрабатывающие производства	0,1	-1,1	-4,7	-3,5	-3,0	-0,7	6,2	10,0	7,3
пищевая промышленность	0,6	-3,5	-0,3	-0,9	-1,6	1,6	4,4	6,6	4,9
в т.ч.									
пищевые продукты	0,6	-3,6	0,7	-0,6	-1,7	1,3	4,2	5,3	4,2
напитки	4,5	-1,2	2,8	3,0	2,6	7,5	6,3	17,2	9,5
табачные изделия	-13,5	-10,1	-32,0	-21,9	-14,3	-12,2	1,7	-2,9	2,3
легкая промышленность	-4,0	-4,2	-6,8	-4,8	-8,2	-0,9	-2,8	0,7	11,0
в т.ч.									
текстильные изделия	-9,3	-14,6	-12,0	-8,6	-10,2	-8,8	-10,1	0,3	13,1
одежда	-2,1	3,2	-4,9	-3,6	-8,2	2,3	-1,3	-1,2	7,6
кожа и изделия из нее	0,6	-5,4	-2,3	-0,8	-4,5	5,4	6,9	7,0	16,6
деревообрабатывающий комплекс	0,1	-8,0	-4,8	-4,3	-0,3	2,2	8,1	10,6	10,4
в т.ч.									
обработка древесины и производство изделий из нее	-6,5	-20,4	-14,5	-11,2	-5,3	-1,2	6,7	4,0	11,6
бумага и бумажные изделия	1,3	-0,9	-1,5	-4,5	-3,4	0,2	7,6	13,3	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	14,3	1,6	10,3	15,1	23,9	18,1	13,9	19,4	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	-0,6	3,6	-0,7	-5,5	-10,2	-5,1	5,5	8,9	3,6

³ В соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470) уточнены данные за 2021 г. и первое полугодие 2022 г.

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.- июл.22	июл.22	июн.22	май.22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22	2021
химический комплекс	1,5	-1,8	-3,7	-0,6	-0,8	5,6	9,1	3,4	8,5
в т.ч.									
химические вещества и химические продукты	-2,8	-4,5	-7,7	-5,6	-7,3	-1,9	5,3	2,6	6,8
лекарственные средства и медицинские материалы	23,9	17,5	15,8	30,0	31,7	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,1	-7,1	-4,0	-6,2	-1,6	5,7	8,3	7,3	10,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	4,7	-0,4	1,9	1,4	3,5	8,1	13,6	12,7	9,2
металлургический комплекс	1,1	6,3	-8,8	-4,5	3,0	0,5	0,9	17,1	3,7
в т.ч.									
металлургия	0,3	-1,3	-6,0	-2,2	2,8	1,9	3,9	4	1,9
готовые металлические изделия	3,4	29,8	-17,5	-11,5	3,8	-3,8	-8,2	57,5	9,4
машиностроительный комплекс	-5,6	-12,9	-13,2	-7,9	-9,9	-7,5	9,3	14,6	11,5
в т.ч.									
компьютеры, электроника, оптика	5,8	-3,2	-12,2	28,4	6,1	12,8	1,8	16,8	9,5
электрооборудование	-4,8	-9,5	-3,4	-10,9	-8,8	-9,6	1,6	12,8	7,4
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	6,4	-12,7	-3,9	0,6	11,2	13,8	19,1	26,5	16,9
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-42,2	-58,1	-62,2	-65,8	-61,2	-45,5	1,6	15	14,7
прочие транспортные средства и оборудование	-1,1	2,4	3,9	-7,8	-5,9	-12,8	16,6	7,5	10,0
прочие производства	0,2	-6,6	-0,9	-1,1	0,6	-4,0	6,7	12,3	4,4
в т.ч.									
мебель	1,5	-10,5	-7,8	2,3	3,3	5,6	16,8	2,0	17,7
прочие готовые изделия	0,0	-12,8	-0,5	-8,1	-3,4	6,2	7,3	14,6	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,1	-4,8	0,6	-0,7	0,6	-7,8	4,4	14,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,3	-0,5	-0,2	4,3	2,1	1,4	-4,8	1,1	7,0
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-4,7	-14,9	-15,7	-4,2	-7,5	8,3	4,8	-0,3	17,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России



ТАБЛИЦА 3. ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	январ.22	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	84,2	80,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1	78,2	71,2	67,2	60,0
Курс доллара (в среднем за период)	58,1	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,7	72,6	73,5	74,2	74,3
Ключевая ставка (на конец периода)	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50	8,50	6,75	5,50	4,50
Процентные ставки (в % годовых)														
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8	8,7	8,1	7,3	7,1
По рублевым жилищным кредитам	6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5	7,7	7,7	7,2	7,2
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)		8,7	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3	6,7	5,6	4,6	4,2
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)														
Кредит экономике	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9	15,5	14,1	12,5	9,4
Кредиты организациям	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6	12,1	10,1	8,9	7,1
Жилищные кредиты	17,6	20,7	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7	25,6	27,6	27,2	22,3
Потребительские кредиты	6,0	9,4	7,0	9,1	12,0	18,2	15,5	20,0	19,6	14,3	18,9	17,0	13,8	7,3
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,9	28,1	3,4	3,6	108,5	43,2

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/>

9.1.3 О текущей ценовой ситуации.

На неделе с 23 по 29 августа 2022 г. темпы снижения цен сохранились на уровне предыдущей недели (-0,16%). В годовом выражении инфляция снизилась до 14,31% г/г. Снижение цен на прошедшей неделе продолжилось во всех секторах потребительского рынка. Основной вклад в дефляцию по-прежнему вносят продовольственные товары (-0,24%) при удешевлении плодоовощной продукции (-3,57%). Кроме того, ускорилось снижение цен в сегменте туристических и регулируемых услуг (-0,68% после -0,06%) на фоне окончания сезона отпусков. Также продолжили дешеветь непродовольственные товары (-0,02%), в том числе электро- и бытовые приборы, строительные материалы.

Потребительская инфляция с 23 по 29 августа

1. За неделю с 23 по 29 августа дефляция составила -0,16% после -0,15% за неделю с 16 по 22 августа. В годовом выражении темпы роста цен продолжили снижаться – до 14,31% г/г (на 22 августа: 14,60% г/г).

2. В секторе продовольственных товаров цены снизились на -0,24%. Продолжила дешеветь плодоовощная продукция (-3,57% после -4,13%). На другие продукты питания цены выросли на 0,12% (0,09% недель ранее). На отчетной неделе на мясопродукты, макаронные и крупяные изделия цены снижались, а на молочную продукцию и хлебобулочные изделия – росли умеренными темпами.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены продолжили снижаться (-0,02% после снижения на -0,04% недель ранее). Продолжается удешевление электро- и бытовых приборов (-1,15%), а также строительных материалов (-0,33%). На легковые автомобили цены выросли на 0,07% после 0,01% на предыдущей неделе.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг снижение цен ускорилось (-0,68% после -0,06%) на фоне окончания сезона отпусков. Фиксируются более высокие темпы удешевления стоимости авиабилетов (-10,57% после -0,94% недель ранее) и санаторно-оздоровительных услуг (-0,86%).

Мировые рынки

5. На неделе с 23 по 29 августа на мировых рынках продовольствия цены росли (+1,3% после -0,2% недель ранее). В годовом выражении в августе прирост мировых цен составил 5,5% г/г.

На прошедшей неделе динамика цен на основные группы продовольственных товаров была разнонаправленной. Возобновился рост цен на пшеницу в Чикаго (+7,7%) и Франции (+1,4%), сахар-сырец (+3,1%). Вместе с тем четвертую неделю подряд дорожают кукуруза (+3,6%) и пальмовое масло (+2,2%). При этом цены на сою и соевое масло скорректировались вниз (-1,5% и -0,7%) после роста недель ранее. Говядина и свинина продолжили дешеветь (-0,5% и -0,7% соответственно).

6. На мировом рынке удобрений рост цен продолжился (+8,6% после +0,4% на предыдущей неделе) за счет повышения стоимости азотных (+15,5%) и смешанных удобрений (+1,7%). В годовом выражении в августе прирост цен составил 31,7%.

7. На мировом рынке черных металлов цены увеличились (+1,1% после -1,3% недель ранее). Сильнее всего подорожала железная руда (+2,3%), цены на металлический лом, арматуру и стальной прокат росли медленнее (в



среднем на 0,7%). В годовом выражении в августе черные металлы подешевели на 18,2% г/г.

На рынке цветных металлов также отмечается рост цен (+1,0% после +0,3% на предыдущей неделе). Цена на алюминий скорректировалась вверх (+2,9%), стоимость меди продолжила расти (+0,5%). При этом цены на никель снизились (-0,5%) после роста в течение двух предыдущих недель. В годовом выражении в августе стоимость цветных металлов в среднем сократилась на 2,2% г/г.

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 23 ПО 29 АВГУСТА (РОССТАТ)

	2022 год на 29 авг							2021 год
	Вес, %	г/г	с начала месяца	23 - 29 авг	16 - 22 авг	на 29 августа (с нач. года)	июль (м/м)	август (м/м)
Индекс потребительских цен	100,0	14,31	-0,54	-0,16	-0,15	10,38	-0,39	0,17
Продовольственные товары	38,1	15,59	-1,26	-0,24	-0,34	9,41	-1,53	-0,51
- без плодоовощной продукции	33,5	17,82	0,33	0,12	0,09	12,62	-0,15	0,56
- плодоовощная продукция	4,6	-1,65	-14,23	-3,57	-4,13	-13,99	-11,53	-8,39
Непродовольственные товары	35,6	15,70	0,03	-0,02	-0,04	12,45	-0,44	0,80
- без бензина	31,3	17,49	0,00	-0,03	-0,06	14,10	-0,49	0,72
- бензин автомобильный	4,4	2,94	0,29	0,06	0,16	0,60	-0,05	1,40
Услуги (туристические и регулируемые)*	13,3	9,29	-0,81	-0,68	-0,06	6,76	2,41	0,10
Услуги (июль)	26,3	10,75	-	-	-	-	1,41	-
Основные социально значимые продовольственные товары								
Мясо и птица								
Баранина	0,1	11,75	1,23	0,27	0,19	10,95	0,57	0,79
Свинина	0,8	4,71	0,20	0,01	-0,19	0,29	-0,36	2,76
Говядина	0,7	21,76	-0,04	0,00	0,03	14,17	0,14	1,79
Куры	1,0	9,32	-1,26	-0,31	-0,35	0,14	-0,96	0,51
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука								
Рис	0,2	39,20	-0,59	0,11	0,12	29,69	-0,11	0,18
Хлеб	0,7	17,48	0,24	0,09	0,06	11,50	0,00	0,63
Пшено	0,0	7,66	-3,29	-0,37	-0,97	4,24	-1,41	-1,17
Мука	0,8	23,34	-1,04	-0,41	0,01	12,82	-0,77	0,31
Крупа гречневая	0,2	27,87	-2,94	-0,52	-0,95	11,74	-3,17	0,37
Прочие продовольственные товары								
Яйца	0,6	6,55	0,56	0,50	0,48	-18,18	-4,42	-3,44
Сахар	0,4	45,38	2,50	0,29	0,71	33,97	-3,51	0,48
Масло подсолнечное	0,4	13,44	-1,18	0,27	-0,30	10,41	-1,45	0,24
Масло сливочное	0,7	24,49	-0,10	0,18	-0,14	14,70	-0,36	0,72
Чай	0,2	26,05	0,10	0,16	-0,03	23,10	-0,65	0,38
Молоко	1,0	21,49	-0,13	0,03	-0,01	12,81	-0,40	0,51
Соль	0,1	30,68	-0,79	-0,04	-0,06	27,85	-0,40	0,99
Вермишель	0,1	25,01	-0,40	-0,32	-0,21	14,99	-0,49	0,78
Рыба	0,2	7,27	-0,34	-0,38	-0,03	6,07	0,08	-0,87
Детское питание								
Консервы мясные	0,01	21,04	0,52	0,09	0,19	16,21	0,56	0,48
Консервы овощные	0,02	23,71	1,04	0,08	0,76	19,46	-0,14	1,33
Смеси сухие молочные	0,05	18,94	-0,13	0,03	-0,16	17,34	0,20	0,02
Консервы фруктово-ягодные	0,03	20,64	-0,07	0,00	0,47	16,46	0,70	1,16
Фруктово-овощная продукция								
Яблоки	0,6	11,27	-6,85	-1,77	-2,79	24,38	-5,87	-2,41
Огурцы	0,6	-8,85	-20,03	-2,82	-5,53	-57,70	-7,73	-13,92
Капуста	0,2	-36,70	-19,20	-4,23	-4,99	-49,45	-33,23	-1,11
Картофель	0,4	-10,87	-19,72	-5,08	-5,46	-23,43	-27,57	-17,00
Морковь	0,1	-24,23	-23,03	-5,80	-6,31	-6,77	-13,29	-34,78
Лук	0,1	25,56	-14,53	-6,55	-4,81	36,88	-4,11	-2,32
Томаты	0,5	0,87	-18,62	-6,80	-5,97	-41,64	-14,00	-15,57
Отдельные непродовольственные товары								
Медикаменты	2,2	10,55	0,44	0,23	0,19	12,04	-0,28	0,08
Автомобиль иностранный	2,4	45,36	0,11	0,09	0,00	39,02	0,13	1,01
Бензин	4,4	2,94	0,29	0,06	0,16	0,60	-0,05	1,40
Автомобиль отечественный	0,9	40,59	0,55	0,01	0,02	29,35	0,00	0,16
Строительные материалы	1,2	3,05	-3,38	-0,33	-0,97	-9,02	-1,86	0,41

*по сопоставимому перечню услуг



О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 23 ПО 29 АВГУСТА

	с начала августа	2022 г.							июль (м/м)	21/20
		29.08.2022	23.08.2022	23 - 29 авг	16 - 22 авг	август (с нач. года)	август (д/д)	август (м/м)		
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	4,3	310	288	7,7	-2,0	9,3	8,0	-3,7	-19,9	27,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-4,1	336	331	1,4	-5,3	6,1	16,4	-2,4	-13,7	28,9
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	11,0	269	260	3,6	3,7	15,3	14,1	-5,5	-12,2	60,0
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	6,2	560	550	1,8	-0,8	12,6	15,4	-0,3	-2,1	25,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	5,1	407	394	3,1	-1,8	-2,3	-6,5	-1,2	-2,3	38,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,1	528	536	-1,5	3,9	8,2	3,8	0,7	-15,7	44,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,1	1465	1475	-0,7	0,4	18,0	6,9	9,2	-20,2	85,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-7,6	645	657	-1,8	2,4	-19,5	-7,6	-1,8	-17,4	86,9
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	4,5	1150	1125	2,2	0,5	-11,9	-12,0	-13,4	-21,2	69,8
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-0,9	3967	3988	-0,5	-0,1	7,8	13,4	2,2	2,1	10,8
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-23,5	2034	2048	-0,7	-2,7	13,2	9,1	-7,0	4,8	53,3
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-8,6	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	13,1	28,1
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	-2,0	748	735	1,7	0,3	3,3	22,4	-1,3	-3,6	92,1
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	16,3	698	604	15,5	0,4	-8,8	40,9	13,3	2,5	113,3
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Дэлэй), долл./т	-0,9	115	112	2,3	-4,1	8,1	-14,0	7,8	-15,9	45,7
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	0,8	390	388	0,6	-0,3	-16,6	-16,7	-2,0	-1,1	63,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-5,5	643	639	0,7	-0,6	-8,1	-7,4	-5,4	-3,7	53,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	0,3	600	595	0,8	-0,3	-21,5	-34,9	-1,6	-14,0	72,0
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-0,1	2494	2424	2,9	-0,1	-11,2	-8,9	-0,2	-6,8	43,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	3,2	8161	8120	0,5	0,6	-16,0	-16,5	3,3	-16,4	50,2
Никель (фьючерс LME), долл./т	-9,3	21633	21745	-0,5	0,5	4,2	16,8	3,9	-17,0	33,3

Доходность рынка гособлигаций ОФЗ:



Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

НАВИГАЦИЯ ПО РАЗДЕЛУ:

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

01.07.2022 - 13.02.2022

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
03.12.2022	6,29	6,54	6,80	7,02	7,73	8,31	9,24	9,84	10,28	10,60	10,77	10,98
12.12.2022	6,66	6,79	6,95	7,11	7,74	8,31	9,26	9,85	10,27	10,58	10,74	10,93
05.12.2022	6,81	6,95	7,11	7,26	7,87	8,38	9,26	9,84	10,28	10,62	10,80	11,00
08.12.2022	6,98	7,09	7,21	7,35	7,87	8,37	9,24	9,82	10,26	10,60	10,77	10,97
07.12.2022	7,16	7,22	7,30	7,41	7,92	8,43	9,32	9,89	10,29	10,58	10,75	10,94

Источник: https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

9.1.4 Об оценке индекса потребительских цен с 23 по 29 августа 2022 года¹

За период с 23 по 29 августа 2022 г. индекс потребительских цен, по оценке Росстата, составил 99,84%, с начала августа – 99,46%, с начала года – 110,38% (справочно: август 2021 г. – 100,17%, с начала года – 104,69%).

в процентах

	К предыдущей дате регистрации цен	С начала августа 2022 г.	Среднесуточный прирост цен		
			с начала августа 2022 г.	справочно	
				июль 2022 г.	август 2021 г.
Индекс потребительских цен (оценка)	99,84	99,46	-0,019	-0,013	0,005

Продовольственные товары

За период с 23 по 29 августа 2022 г. снизились цены: на крупу гречневую – на 0,5%, рыбу мороженую, муку пшеничную, пшено – на 0,4%, мясо кур и вермишель – на 0,3%, макаронные изделия – на 0,2%, сосиски, сардельки – на 0,1%.

Цены на крупу гречневую в 51 субъекте Российской Федерации снизились на 0,1-4,7%. В 12 субъектах цены не изменились. В 22 субъектах цены на крупу гречневую увеличились на 0,1-3,7%.

Цены на пшено в 45 субъектах Российской Федерации снизились на 0,1-4,2%. В 12 субъектах цены не изменились. В 28 субъектах цены на пшено выросли на 0,1-3,0%.

Цены на мясо кур в 56 субъектах Российской Федерации снизились на 0,1-2,8%. В 9 субъектах цены не изменились. В 20 субъектах цены на мясо кур увеличились на 0,1-4,1%.

В то же время выросли цены: на колбасы полукопченые и варено-копченые, яйца куриные – на 0,5%, баранину, масло подсолнечное, сахар-песок, печенье – на 0,3%, масло сливочное, конфеты шоколадные, творог, чай черный, водку – на 0,2%, консервы мясные и овощные для детского питания, молоко стерилизованное, сметану, хлеб и булочные изделия из пшеничной муки различных сортов, рис, обеды в столовой, кафе, закусочной (кроме столовой в организации) – на 0,1%.

Яйца куриные в 56 субъектах Российской Федерации подорожали на 0,1-3,5%. В 10 субъектах цены не изменились. В 19 субъектах цены на яйца куриные снизились на 0,1-3,1%.

Масло подсолнечное в 41 субъекте Российской Федерации стало дороже на 0,1-4,0%. В 19 субъектах цены не изменились. В 25 субъектах масло подсолнечное подешевело на 0,1-1,9%.

Сахар-песок в 54 субъектах Российской Федерации подорожал на 0,1-2,4%. В 9 субъектах цены не

¹ https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/146_31-08-2022.htm

изменились. В 22 субъектах цены на сахар-песок снизились на 0,2-1,7%.

Снижение цен на плодоовощную продукцию в среднем составило 3,6%, в том числе на помидоры – 6,8%, лук репчатый – 6,5%, морковь – 5,8%, картофель – 5,1%, свеклу столовую – 4,8%, капусту белокочанную – 4,2%, огурцы – 2,8%, яблоки – 1,8%, бананы – 1,0%.

Цены на помидоры в 54 субъектах Российской Федерации снизились на 0,2-10,0%, в 20 субъектах – на 10,1-21,4%. В Чукотском автономном округе цены не изменились. В 10 субъектах цены на помидоры увеличились на 0,8-2,6%.

Цены на лук репчатый в 59 субъектах Российской Федерации снизились на 0,6-10,0%, в 21 субъекте – на 10,1-19,2%. В Чеченской Республике цены не изменились. В 4 субъектах цены на огурцы увеличились на 1,0-5,4%.

Морковь в 61 субъекте Российской Федерации подешевела на 0,2-10,0%, в 16 субъектах – на 10,1-17,0%. В Республике Адыгея цены не изменились. В 7 субъектах морковь подорожала на 0,7-5,0%.

Картофель в 63 субъектах Российской Федерации стал дешевле на 0,1-10,0%, в 16 субъектах – на 10,1-16,2%. В 6 субъектах картофель подорожал на 0,1-4,2%.

Медикаменты

В группе наблюдаемых медикаментов выросли цены: на метамизол натрия (анальгин отечественный) – на 0,8%, ренгалин – на 0,6%, корвалол – на 0,5%, эргоферон – на 0,3%, комбинированные анальгетики и аллохол – на 0,1%. Цены на нимесулид снизились на 0,2%.

Предметы гигиены и товары первой необходимости

Из отдельных видов непродовольственных товаров первой необходимости подорожали: спички – на 1,2%, порошки стиральные и щетки зубные – на 0,4%, пасты зубные и бумага туалетная – на 0,3%, пеленки для новорожденных, подгузники детские, прокладки гигиенические – на 0,2%, мыло туалетное и сухие корма для животных – на 0,1%.

Потребительские товары

Цены на смартфоны снизились на 1,3%, телевизоры – на 1,2%, плиты древесностружечные, ориентированно-стружечные – на 0,8%, электропылесосы – на 0,4%, колготки женские – на 0,1%.

Из остальных непродовольственных товаров выросли цены: на костюмы спортивные детские – на 0,6%, кроссовки для детей – на 0,4%, сигареты с фильтром, кроссовки для взрослых, майки, футболки мужские – 0,2%, шампуни, носки мужские, легковые автомобили иностранной марки – на 0,1%.

Цены на бензин автомобильный выросли на 0,1%, дизельное топливо – на 0,2%.

Услуги

Стоимость полета в салоне экономического класса самолета снизилась на 10,6%.

Средняя стоимость проживания в хостелах выросла на 0,6%, гостиницах 2*, 4*-5* – на 0,2%. Цена проживания в гостиницах 1*, мотелях снизилась на 0,3%. Стоимость путевок в дома отдыха снизилась на 1,1%, санатории – на 0,5%.

Плата за жилье в домах государственного и муниципального жилищных фондов в среднем увеличилась на 1,2%.

9.1.5 Об индексе цен производителей промышленных товаров в марте 2022 года²

В марте 2022 г. по сравнению с февралем 2022 г. индекс цен производителей промышленных товаров, по предварительным данным, составил 105,9%, по сравнению с декабрем 2021 г. – 110,0% (в марте 2021 г. по сравнению с февралем 2021 г. – 103,6%, по сравнению с декабрем 2020 г. – 110,8%).

В марте 2022 г. по сравнению с февралем в добыче полезных ископаемых при поставках на внутренний рынок увеличились цены на антрацит – на 41,6%, концентраты никелевые – на 41,1%, концентрат апатитовый – на 26,2%, концентраты цинковые – на 22,5%, концентраты медные – на 20,3%, агломерат железорудный доменный – на 19,0%, концентраты золотосодержащие – на 18,1%, концентрат железорудный – на 17,8%, руды золотосодержащие – на 17,7%, нефть обезвоженную, обессоленную и стабилизированную – на 17,1%, конденсат газовый нестабильный – на 15,4%. При этом цены снизились на газ горючий природный сжиженный и регазифицированный – на 45,0%.

В обрабатывающих производствах существенное увеличение цен отмечено на следующие виды автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов: ремни безопасности, подушки безопасности, их части и принадлежности кузовов – на 26,7%, двигатели внутреннего сгорания для автотранспортных средств – на 23,4%, средства автотранспортные грузовые с поршневым двигателем внутреннего сгорания с искровым зажиганием; прочие грузовые транспортные средства – на 17,4%, квадроциклы – на 17,0%.

Выросли цены на отдельные виды текстильных изделий: полотно трикотажные или вязаные прочие – на 28,5%, волокна льна, подготовленные для прядения – на 20,5%, ткани трикотажные пропитанные или с

² https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/63_20-04-2022.html



покрытием, не включенные в другие группировки – на 15,9%, ткани махровые полотенежные и аналогичные махровые ткани (кроме узких тканей), хлопчатобумажные – на 11,3%, ткани из синтетических штапельных волокон – на 10,8%.

В металлургическом производстве стали выше цены: на хром и изделия из него, сплавы на основе хрома, порошки – на 56,4%, цинк необработанный – на 52,5%, продукты прямого восстановления железной руды и прочее губчатое железо в кусках, окатышах или аналогичных формах; железо с минимальным содержанием основного элемента 99,94% в кусках, окатышах или аналогичных формах – на 51,6%, ферросиликомарганец – на 40,0%, феррованадий – на 34,3%, олово необработанное – на 34,2%, ферротитан – на 28,3%, платину и металлы платиновой группы необработанные или полуобработанные, или в виде порошка – на 22,5%, феррохром – на 21,5%, алюминий необработанный – на 20,7%, прутки, профили и проволоку цинковую; плиты, листы, полосы или ленту и фольгу цинковые – на 20,1%. В то же время цены на фитинги для труб стальные, кроме литых снизились на 23,8%, услуги по производству изделий из драгоценных металлов отдельные – на 22,5%, услуги по литью чугуна – на 17,2%.

на конец периода, в процентах

	Март 2022 г. к			I квартал 2022 г. к I квар- талу 2021 г.	Справочно			
	февралю 2022 г.	декаб- рю 2021 г.	марту 2021 г.		март 2021 г. к			I квартал 2021 г. к I квар- талу 2020 г.
					февралю 2021 г.	декаб- рю 2020 г.	марту 2020 г.	
Индекс цен производителей промышленных товаров	105,9	110,0	126,7	124,4	103,6	110,8	116,0	111,1
Добыча полезных ископаемых	112,9	123,7	152,6	144,4	107,1	125,0	128,0	113,8
Обрабатывающие производства	104,2	106,9	122,4	122,0	102,9	108,1	114,4	111,6
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	102,1	102,7	105,9	105,1	100,7	102,6	104,7	104,0
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	100,0	100,2	103,5	103,7	100,0	100,2	103,8	103,4

9.2 Коммерческая недвижимость г. Казань

Несмотря на неблагоприятную для рынка офисной недвижимости эпидемиологическую обстановку, в 2021 году практически все районы восстановили стандартный уровень загрузки офисов. В связи с этим уровень вакансий начал снижаться: к концу года он составил 6,8%, что на 2,5 пункта ниже аналогичного показателя в 2020 году. Если судить по динамике рынка офисной недвижимости, работодатели не просто стали охотнее возвращать сотрудников в офисный формат работы, но и повысили требования к рабочему помещению. В связи с этим наблюдается рост спроса на офисные помещения категории А и В+. Новые площади, введенные в 2021 году, были заполнены в течение 3-4 месяцев. Новый бизнес-центр, введенный в конце ноября, также заполняется прогнозируемо. Это значит, что уже к середине 2022 года можно будет с уверенностью говорить о дефицитном показателе вакансий в помещениях класса А.

Интересные данные по вакансиям были получены в Кировском и Авиастроительном районах. Здесь, вопреки общим тенденциям, наблюдается рост уровня вакансий. Однако и это следует считать положительным фактором влияния на динамику развития классов А и В+. Рост уровня вакансий в вышеуказанных районах связан с большим процентом зданий класса С (10%). Эти здания уже требуют реновации, а, следовательно, стремительно лишаются своих арендаторов.

За период 2021 года в эксплуатацию был введен Многофункциональный комплекс по адресу ул. Правобулачная, д. 51 (на месте бывшего Комбината Здоровья, рядом с гостиничным комплексом «Luciano») – застройщик Татинвестстройпроект. Общая площадь коммерческих помещений на 1 и 2-м этажах составила 7 222,4 м². Площадь офисной части составила 2 500 м² и была заявлена к классификации на класс А. Вся офисная часть была заполнена одним арендатором в августе. Сейчас первые этажи комплекса активно заполняются торговыми операторами.

В составе бизнес-парка «Азинский» был введен в эксплуатацию бизнес-центр Orange на 20 000 м² общей площади. Этот бизнес-центр также был заявлен в классе А, что предопределило среднюю ставку аренды – 1300 руб/ м² в месяц. Бизнес-центр «Orange» создан с акцентом на комфортную и продуктивную работу. Он проектировался на основе лучших мировых образцов, поэтому помимо офисных пространств с лаундж-зоной, на территории бизнес-центра планируется коворкинг, конференц-залы и переговорные комнаты, ресторан и фитнес-

центр с бассейном. Всего проектом предусмотрено строительство трёх офисных зданий на территории 1,3 Га с парковкой на 1 117 м/м.

Коммерческие условия.

Средняя ставка аренды в бизнес-центрах составила 885 руб./ м² на конец июня 2021 года. При этом повышение ставки к июню составило 4,5%, в то время как в 2020 году к аналогичному периоду – 4,8%. Подобная отрицательная динамика наблюдается в классе А и объясняется введением нового бизнес-центра Orange, где относительно невысокая ставка аренды – 1300 руб./м². Такая стоимость объясняется географическим расположением объекта. При этом открытые в период 2019 - 2021 года объекты в Вахитовском районе держат планку самой высокой ставки на офисном рынке – в диапазоне 1500-2500 руб./ м².

Торговая недвижимость

Общее предложение качественных ТЦ (площадью более 30 тыс. м²) – 814,7 тыс. м²
Уровень вакантности – 2,9%. Ставка аренды – 1 825 руб. м²/мес. *

Общее кол-во торговых центров (площадью более 30 тыс. м²) – 13

*Ставки указаны исходя из опроса ТЦ на предмет поиска помещений 1-2 этаж 200-1000 м.

В текущий момент в Казани функционирует 54 торговых объекта, суммарной площадью более 1 млн. м². Сюда включены как торговые площади операторов DIY и продуктовых ритейлеров, так и 13 качественных современных торговых центров, общей площадью 814,7 тыс. м² и 457,4 тыс. м² арендопригодной площади. Важным шагом в развитии данной сферы стало открытие в конце 2020 года торгового центра Kazan Mall, который повысил обеспеченность города до 400 м² арендопригодной площади на 1000 жителей. Интересно то, что для сравнения в Москве этот показатель составляет 669м². Соответственно, показатель обеспеченности более чем 400м² торговой площади на 1000 жителей в Казани свидетельствует о достаточности площадей и отсутствии спроса на новые крупные объекты.

Во многом поэтому основной тенденцией торговой недвижимости Казани является не расширение рынка, а реновация торгового сегмента. Так, в ноябре 2021 года Строительный гипермаркет ОБИ переехал из ТЦ «Мега» в отдельное здание. Площадь нового магазина составляет 12,6 тысяч м². Помимо этого, у гипермаркета появился собственный паркинг площадью 9300 м², рассчитанный на 400 машиномест. На месте гипермаркета в «Меге» появится расширенный кластер досуга и развлечений, новые магазины, соответственно, будет сформировано дополнительное предложение на торговые площади.

Также в конце 2020 года был согласован проект реконструкции ТРК «Кольцо». Заявлен снос гигантского золоченого кольца и реконструкция передней части здания, но сроки реновации в 2021 году так и не были определены.

Показатель вакансии на конец 2021 года составил 2,9%. В самом начале 2021 года наблюдалась тенденция на снижение вакансии: арендодатели возвращались в торговые центры. Однако введение QR кода для доступа в торговые центры в октябре 2021 серьезно повлияло на посещаемость торговых объектов, а, следовательно, и выручку на арендаторов. Из-за этого оптимистические ожидания развития отрасли вновь не оправдались. Средний показатель посещаемости даже в декабре 2021 года в сравнении с аналогичным периодом 2020 года снизился на 20%.

Источник информации: <https://ud-group.com/press/news/obzor-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-kazani-2021-god/>

Рынок земельных участков Республики Татарстан

Анализируя рынок земельных участков в Казани можно выделить несколько зон, где цены значительно разнятся. В зоне «исторического центра» они максимальны, в «промышленной зоне» стоимость земли может быть меньше на порядок. Так, в центре города стоимость 1 кв.м. земли варьирует в пределах 10 000 – 35 000 руб., при средних ценах 15 000 – 20 000 руб. В «промышленной зоне» чаще всего предлагаются земельные участки под строительство производственных баз, складских комплексов, сервисных центров. Здесь цены за 1 кв.м. не превышают обычно 3 000 - 5 000 руб. В центральных районах города таких объектов, практически не имеется. На стоимость земли влияет и следующий, очень важный фактор – это назначение участка. Анализ показывает, что наиболее значительны цены под строительство офисных, офисно-торговых объектов, торгово-развлекательных и гостиничных комплексов, АЗС и т.п. Цены на участки такого назначения варьируют незначительно и зависят только от местоположения – в центре они достигают 35 000 руб., в промышленной зоне – до 15 000 руб.

Для земельных участков под размещение промышленных объектов характерно следующее: цены на земли производственного назначения в черте города варьируются меньше, чем земли под размещение офисно-торговых объектов. Основной диапазон цен колеблется в пределах 2 500 – 5 000 руб. за кв.м. Наименьшими ценами характеризуются окраины города – район Оргсинтеза, участки на выезде из города, район улиц Магистральная, Южно-Промышленная, Караваево. Цены на земельные участки в районах

массовой жилой застройки, транспортных магистралей характеризуются более высокими ценами. Это промышленные зоны в районах улиц Даурская, А.Кутуя, Родины, Амирхана, п.Нагорный и т.д.

Физические характеристики в настоящее время не играют большой роли на рынке земли. В самом общем случае – чем меньше площадь участка, тем выше его стоимость. В последние 2-3 года разница в ценах между участками площадью до 1-2 тыс.кв.м. и более 1 га выравнилась. Разница обычно не превышает 10-20%. Это связано в первую очередь, с уменьшением количества свободных участков в городе и экономической ситуацией в целом.

Следует отметить, что основные продажи земельных участков осуществляются в гг.Казань, Наб.Челны, Альметьевск, Зеленодольск, и редко – в других наиболее крупных городах республики. В сельских районах, небольших населенных пунктах рынок не достаточно развит (за исключением рынка земли под ИЖС, сельскохозяйственного назначения).

Стоимость земельных участков, как и других объектов недвижимости, во многом определяется преимуществами и недостатками их географического расположения, близостью транспортных магистралей, престижностью района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка.

Аналогично рынку земельных участков, рынок недвижимости в промышленно-складском сегменте г. Казань является более развитым. В 2015 году рынок качественной складской недвижимости Казани класса «А» достиг объема в 320 000 кв. м., при этом находилось в процессе реализации строительства около 250 000 кв. м. Уровень заполняемости качественных складских объектов достаточно высок и достиг 95%-99% в 1 полугодии 2015 года.

Главными логотипами Казани являются складской комплекс «Биек Тау» девелопера «Евразия Логистик» и логистический комплекс «Q-парк», принадлежащий ирландской Quinn Group. Помимо этого в этот перечень включают индустриальные парки (КИП «Мастер», «Алабуга» и другие).

В Татарстане наметились позитивные тенденции на рынке промышленно-складской недвижимости. В последние годы стартуют крупные проекты индустриальных и особых экономических зон, призванные реализовать богатый промышленный потенциал региона.

К основным тенденциям рынка промышленно-складской недвижимости Татарстана (в первую очередь характерным для г. Казань) можно отнести:

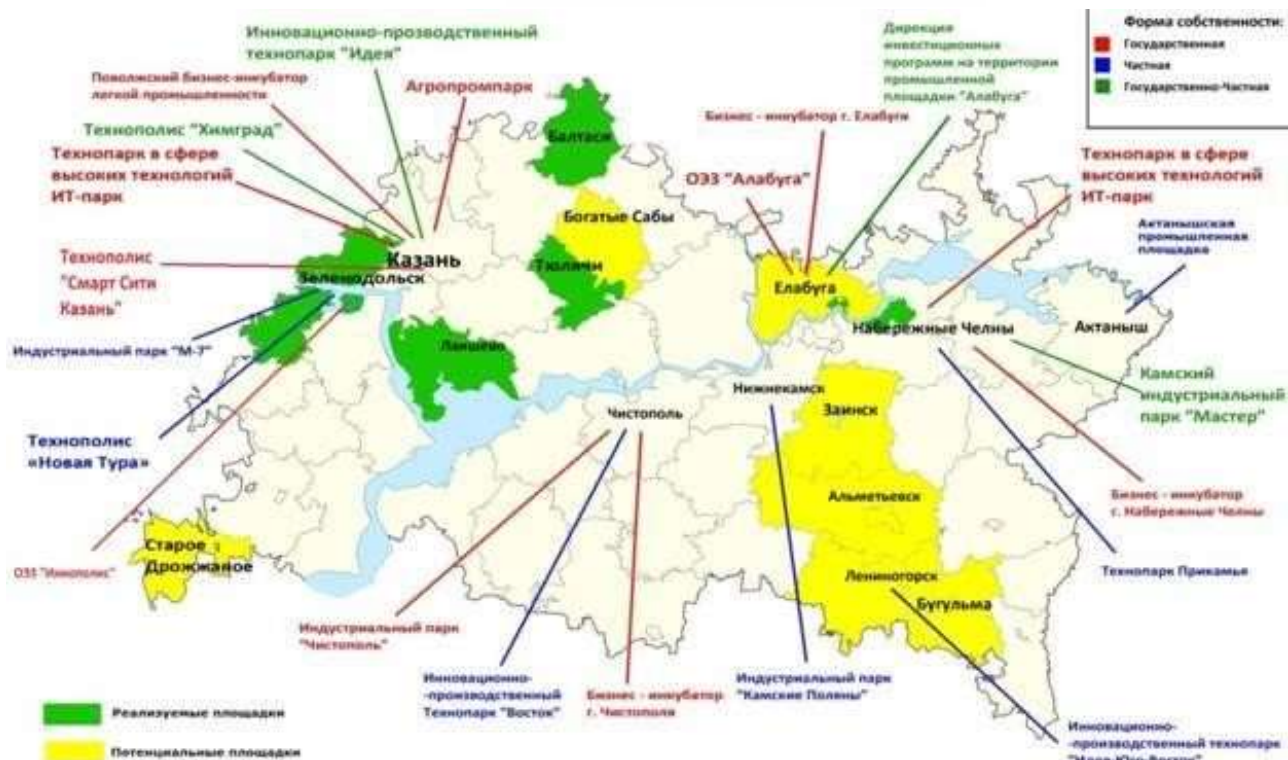
- Реализацию крупных проектов индустриальных парков, особых экономических зон и т.п., предоставляющих пользователям существенные выгоды и преференции.
- Рост доли проектов, осуществляемых по схеме «build-to-suit» для снижения рисков как застройщика, так и конечного пользователя.
- Снижение сроков строительства современных объектов до 9-12 месяцев (вместо прежних 3-х лет).
- Ориентация на энергоэффективные технологии.
- Снижение стоимости владения объектами посредством внедрения современных систем управления.
- Появление на рынке услуг автоматизации и роботизации (разработка «X-motion» из «Сколково», где работа техники осуществляется с минимальным участием человека).

Индустриальные парки – новый тренд в отечественной промышленности. Для региональных властей это, прежде всего, дополнительные рабочие места, увеличение налоговой базы, решение задач комплексного развития территорий. А малый и средний бизнес в лице индустриальных парков получает дополнительный стимул к развитию и мощную инфраструктурную поддержку.

Те проекты, которые намечены сейчас в Татарстане и должны появиться в ближайшее время, например, Свияжский логистический центр, закроют ту нишу, которая сейчас пустует. Крупные мультимодальные центры призваны привлечь федеральные грузы, то есть ориентированы на макрологистический рынок.

В рамках Программы развития инновационной деятельности Республики Татарстан создается сеть технопарков по 2 основным направлениям: коммерциализация научных разработок и инновационное развитие индустриального производства.

На сегодняшний день в Татарстане насчитывают 1 Особую Экономическую Зону, 5 технопарков, 3 технологических парка, 3 индустриальных парка, 1 технополис, 7 бизнес-инкубаторов. Одними из самых крупных по занимаемым площадям являются Особая Экономическая Зона промышленнопроизводственного типа «Алабуга» (ОЭЗ «Алабуга»), ОАО «Камский индустриальный парк «Мастер» (КИП «Мастер»), технополис «Химград», инновационно-производственный технопарк «Идея»:



Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Объектом оценки является рыночная (справедливая) стоимость помещений и земельных участков, которые относятся к категории земель: земли населенных пунктов.

По результатам анализа наиболее эффективного использования земельного участка, в отношении которого определяется Рыночная (справедливая) стоимость, был сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием земельного участка является использование по назначению, жилого, в соответствии с видом разрешенного использования: под размещения ИЖС.

Таким образом в рамках проводимого анализа рассматривался следующий сегмент:

- земельные участки, категории земель земли населенных пунктов,

Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты с указанием интервала значений цен.

В целом, Анализ соответствующих сегментов рынка коммерческой недвижимости на момент оценки показал, что этот сегмент рынка развит. Согласно ФСО №7: «...Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта», Оценщик расширил интервал поиска аналогичных объектов. В результате были получены следующие предложения по сопоставимым с оцениваемыми объектам. Данные по предложениям представлены в нижеследующих таблицах. Источник информации: сайт www.avito.ru. <https://www.domofond.ru>

Таблица 9.1 Предложения по продаже сопоставимых объектов –

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Большекабанское сельское поселение	45 367,00	15 000 000,00	330,64	06.11.2022	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_454_ga_snt_dnp_2609833795
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	478 928,00	300 000 000,00	626,40	20.10.2022	https://tatarstan.kupiprodai.ru/realty/laishevo_zemlya_predlagayu_zu_4789ga_selhoz_na_stadii_perevoda_v_prom_v_laishevskom_rayone_4473590



№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение	117 600,00	37 000 000,00	314,63	19.10.2022	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_1176_ga_izhs_2010435078
4	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Кирби	50 000,00	35 000 000,00	700,00	25.10.2022	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_500ga_snt_dnp_2248457774
5	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино, Новая ул.	8 026,00	4 900 000,00	610,52	15.08.2022	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_803sot_izhs_2343604353
6	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Егорьево, Дачная ул.	33 900,00	19 000 000,00	560,47	08.08.2022	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_3ga_izhs_2523444734
			мин	315		-
			среднее	494		
			макс	700		
			медиана	585		

Таким образом, ценовой диапазон предложений цен на земельные участки: от 315,0 руб. до 700 руб. за кв.м. Существенный разброс объясняется различием в местоположении, площади и др. факторы. Отметим, что данные цены приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

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.

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

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

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



Ценообразующие факторы и обоснование их значений³

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.	
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.	

3 <http://xn--35-9kcpqplugas2eye.xn--p1ai/poleznaya-informaciya>



Наименование	Значение
	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.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости⁴

Изменение стоимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием.

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

социальные:

- базовые потребности в аренде объектов недвижимости, в варианте их использования;
- тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, плотность заселения, др.;
- тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры;
- стиль и уровень жизни.

экономические:

- общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне;

финансовое состояние предприятий;

- факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;

- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительно-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

физические:

- экология;
- сейсмические факторы.

политические (административные):

- политическая стабильность, безопасность;
- налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;

- наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

местоположение:

- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);

⁴ Источник информации: <http://subschet.ru/>

- наличие и состояние коммуникаций;
- наличие объектов социально-культурного назначения;
- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

условия продаж:

- особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей
- условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

К третьему уровню относятся следующие факторы:

физические характеристики:

- физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этаж и др.;

- качество строительства и эксплуатации;
- наличие коммунальных услуг;
- функциональная пригодность;
- привлекательность, комфорт.

архитектурно-строительные:

- стиль, планировка, конструкции и т. д.;
- объемно-планировочные показатели и др.

финансово-эксплуатационные:

- эксплуатационные расходы;
- доходы, генерируемые объектом недвижимости.

Вывод: по мнению оценщика, основными ценообразующими факторами для объекта оценки являются:

- Местоположение;
- Площадь прилегающего земельного участка;
- Форма объекта оценки;
- Назначение.

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 в качестве земель сельскохозяйственного производства обеспечит положительный доход и рассматривается как выполнимое в финансовом отношении.

Вывод: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, площади и ситуации, которая сложилась на рынке, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием участка, для которого определяется Рыночная (справедливая) стоимость, является использование его под частную жилую застройку (СНТ, ДНТ, ИЖС).

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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 простоя 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

12.1 Выбор объектов-аналогов

Изучение рынка основывается на информации, опубликованной в печати, сведениях о реализации объектов на аукционах, данных судебных заседаний и т.п. К настоящему времени наиболее полная информация о реализации недвижимости в нашем регионе относится к жилым объектам, офисным помещениям, объектам торговли, складам. Так, листинги (предложения о продаже) с указанием основных характеристик объектов недвижимости публикуются в интернет - источниках. Там же указываются и ориентировочные цены продаж.

Задачей оценщика в данном случае становится группировка этих сведений по избранным классификационным характеристикам и сбор сведений об окончательных итогах аренды, подтвержденных одной из сторон сделки аренды.

После проведения анализа рынка нами были отобраны аналоги, сопоставимые с объектом оценки (таблица 13.1).

1. Выбор района с развитым рынком

В целях оценки Исполнителем анализировалась доступная Оценщику совокупность аналогов, полученных в результате анализа рынка соответствующих объектов.

2. Выбор объектов аналогов.

Из приведенной в разделе 9 «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») выборки объектов, сопоставимых с земельным участком, были отобраны объекты, наиболее схожие по основным параметрам, путем отсеивания предложений, имеющих достаточно существенные отличия от объекта оценки.

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Ссылка
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	478 928,00	300 000 000,00	626,40	20.10.2022	https://tatarstan.kupipro dai.ru/realty/laishevo_z emlya_predlagayu_zu_4789ga_selhoz_na_sta dii_perevoda_v_prom v_laishevskom_rayone_4473590
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино, Новая ул.	8 026,00	4 900 000,00	610,52	15.08.2022	https://www.avito.ru/la ishevo/zemelnye_uchas tki/uchastok_803sot. iz hs_2343604353
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Егорьево, Дачная ул.	33 900,00	19 000 000,00	560,47	08.08.2022	https://www.avito.ru/ka zan/zemelnye_uchastki /uchastok_3ga_izhs_25 23444734

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. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги.

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 информационных данных рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2020г .



Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

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.

Наличие коммуникаций. Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий. Интервал значений принят на основании информационных данных Ассоциации Некоммерческой Организации «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2022г.

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,17	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,12	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Местонахождение в пределах населенного пункта. В каждом населенном пункте могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен в дорогой или более дешевым.

Интервал значений принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2020г.



Под офисно-торговую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,93
Зоны автомагистралей	0,77	0,71	0,83
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,67	0,79
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,71	0,82
Окраины города, промзоны	0,67	0,60	0,73

Форма участка.

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

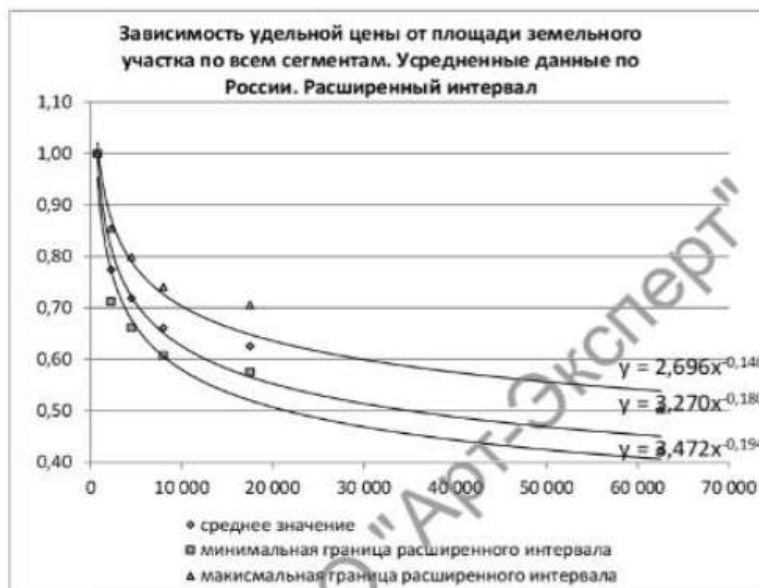
Интервал значений принят на основании информационных данных Ассоциации Некоммерческой Организации «СтатРиелт» по состоянию на 01.07.2022г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2750-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2022-goda>)

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с выпуклыми 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 водопольном лоице реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод выше глубины залегания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,93	0,84

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.

Все объекты оценки находятся в одном диапазоне площади земельных участков. Для расчета было использовано среднее значение общей площади участков.

Интервал значений принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г.:



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 земельного участка путем обобщения скорректированных цен аналогов.

Расчет стоимости квадратного метра земельных участков методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино, Новая ул.	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Егорьево, Дачная ул.
Цена сделки руб.	?	300 000 000	4 900 000	19 000 000
Цена сделки за 1 м ² , руб.	?	626,40	610,52	560,47
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-16,4	-16,4	-16,4
поправка, руб.		-102,73	-100,12	-91,92
с поправкой на торг, руб.		523,67	510,39	468,55
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.		523,67	510,39	468,55
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		523,67	510,39	468,55
Дата сделки	12.12.2022	20.10.2022	15.08.2022	08.08.2022
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		523,67	510,39	468,55
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Державинское сельское поселение, с. Державино, Новая ул.	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Егорьево, Дачная ул.
Население	до 30 км	до 30 км	до 30 км	до 30 км
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.		523,67	510,39	468,55
с поправкой, руб.		523,67	510,39	468,55
Площадь, м2	7 649 020,00	478 928,00	8 026,00	33 900,00
поправка на площадь, коэф.		1,00	0,67	0,67
поправка, %		0,00	-33,00	-33,00
поправка, руб.		0,00	-168,43	-154,62
с поправкой, руб.		523,67	341,96	313,93
Валовая коррекция, руб.		-102,73	-268,55	-246,54
Абсолютная валовая коррекция, %		16,40	49,40	49,40
Обратная величина валовой коррекции	0,101	0,061	0,020	0,020
Вес при согласовании	1,000	0,601	0,200	0,200
вклад в итоговую стоимость, руб.		314,71	68,23	62,63
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	441,0			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	3 373 217 820			

Таким образом, Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки, определенная сравнительным подходом, составляет:

3 373 218 000,00 (Три миллиарда триста семьдесят три тысячи двести восемнадцать тысяч) рублей 00 копеек

13 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

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



14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, представленной и проанализированной в данном отчете, мы пришли к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, кад. №16:24:000000:6635, площадью 7 649 020,00 кв.м., расположенный по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, составляет на 12.12.2022 с учетом разумного округления:

**3 373 218 000,00 (Три миллиарда триста семьдесят три тысячи двести восемнадцать тысяч) рублей
00 копеек**

Оценщик



_____ Диденко Л.Н.

ПРИЛОЖЕНИЕ ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
12.12.2022г.			
Кадастровый номер:		16:24:000000:6635	
Номер кадастрового квартала:		16:24:000000	
Дата присвоения кадастрового номера:		19.04.2021	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение.	
Площадь, м2:		7649020 +/- 2364	
Кадастровая стоимость, руб:		21428170.72	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:24:000000:3477, 16:24:150301:971, 16:24:000000:4190, 16:24:150301:961, 16:24:000000:6617, 0:0:0:889, 0:0:0:1343	
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения	
Виды разрешенного использования:		для сельскохозяйственного производства	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка состоит из 24 контуров.	
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ" (представитель правообладателя), Правообладатель: Владельцы инвестиционных паёв - Закрытый паевый инвестиционный фонд рентный "Ак Барс Горизонт"	

полное наименование организации

документ подписан
электронной подписью
Идентификатор 04379427604031111020220203000000
Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действительна с 17.05.2012 по 30.08.2023

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН
Приволжский отдел ГБУ МФЦ РТ
КАЗАНЬ, УЛ. АВАНГАРДНАЯ, Д. 74
инициалы, фамилия
Уполномоченный сотрудник
Давлетова Резеда Робертовна
ВРЕМЯ 8:00 ДАТА 13.12.2022Г



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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
12.12.2022г.			
Кадастровый номер:		16:24:000000:6635	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрýтый пассивный инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:000000:6635-16/116/2022-1 12.12.2022 16:12:15
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		12.12.2022 16:12:15
	номер государственной регистрации:		16:24:000000:6635-16/116/2022-6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 01.09.2020 по 31.07.2024 с 01.09.2020 по 01.09.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Волжская", ИНН: 1624016959
	основание государственной регистрации:		Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков №ПНФ/686/010920/ЗУ от 01.09.2020 года, № 2, выдан 09.08.2021 Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков №ПНФ/686/010920/ЗУ от 01.09.2020 года, выдан 19.10.2020 Договор аренды земельных участков, № ПНФ/686/010920/ЗУ, выдан 01.09.2020 Дополнительное соглашение № 3 к Договору аренды земельных участков № ПНФ/686/010920/ЗУ от 01.09.2020 года, № 6/н, выдан 15.08.2022



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
"ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ"
Сертификат: 6457512740043183310924028339870306360
Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.03.2022 по 10.06.2023

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОС В РТ
С КАЗАНЬ, УЛ. АВАНГАРДНАЯ, Д. 74

Уполномоченный Инициалы, Фамилия
ДАВЛЕТОВА РЕЗЕДА РОБЕРТОВНА

ВРЕМЯ 8:00 ДАТА 13.12.2022г



Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
12.12.2022г.			
Кадастровый номер:		16:24:000000:6635	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	12.12.2022 16:12:15	
	номер государственной регистрации:	16:24:000000:6635-16/116/2022-5	
	срок, на который установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	срок не определен	
	лицо, в пользу которого установлены ограничения прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Транснефть Прикамье", ИНН: 1645000340	
	основание государственной регистрации:	Земельный Кодекс РФ, № 136-ФЗ, выдан 25.10.2001 Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов", № 395, выдан 20.08.2007	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Идентификатор: 6457812740411831102003281040300401

Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ

РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Действителен с 17.01.2022 по 10.08.2023

Полное наименование:

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
г. Казань, ул. Авангардная, д. 74

Уполномоченный исполнитель
Давлетова Резеда Робертовна

Время 8:00 Дата 13.12.2022г.



Земельный участок		Лист 4
вид объекта недвижимости		
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3
12.12.2022г.	Всего листов выписки: 7	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6635	
5.3	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	вид:	12.12.2022 16:12:15
	дата государственной регистрации:	16:24:000000:6635-16/116/2022-4
	номер государственной регистрации:	срок не определен
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Республика Татарстан
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Постановление Кабинета министров Республики Татарстан Об изъятии земельного участка для государственных нужд Республики Татарстан, № 1216, выдан 29.12.2020, Кабинет министров Республики Татарстан
	основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	12.12.2022 16:12:15
	номер государственной регистрации:	16:24:000000:6635-16/116/2022-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не определен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Федеральное дорожное агентство (Росавтодор), ИНН: 7717509757
	основание государственной регистрации:	Распоряжение Министерства транспорта Российской Федерации Федеральное дорожное агентство, № 1113-р, выдан 09.06.2014



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Идентификатор: 64575127460433833109200328179839306360
Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 30.08.2023

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ РТ
КАЗАНЬ, УЛ. АВАНГАРДНАЯ, Д. 74

Инициалы, фамилия
Уполномоченный сотрудник
ДАВЛЕТОВА РЕЗЕДА РОБЕРТОВНА

ВРЕМЯ 8:00 ДАТА 13.12.2022г



Лист 5

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 7	
12.12.2022г.	
Кадастровый номер:	16:24:000000:6635
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5.5 вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	12.12.2022 16:12:15
номер государственной регистрации:	16:24:000000:6635-16/116/2022-2
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.08.2009 по 30.06.2024 с 18.08.2009 по 30.06.2024
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая Компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Ак Барс-Горизонт", № 04082009, выдан 04.08.2009
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 64575127444103310204281001000000
Подпись: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2012 по 10.08.2023

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ В РТ
г. КАЗАНЬ, ул. Авангардная, д. 74

ИННЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
ДАВЛЕТОВА РЕЗЕДА РОСЕРТОВНА

ВРЕМЯ 8:00 ДАТА 13.12.2022г



Лист 6

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3
Всего листов выписки: 7		
12.12.2022г.		
Кадастровый номер:		16:24:000000:6635
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

полное наименование: **Федеральное казначейство**



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 6457512740643333109200328130807306340
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 до 10.08.2023

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ **ФГИС ЕГРН**
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ
КАЗАНЬ, УЛ. АВАНГАРДНАЯ, Д. 74
Уполномоченный сотрудник
ДАВЛЕТОВА РЕЗЕДА РОБЕРТОВНА
ВРЕМЯ 8:00 ДАТА 13.12.2022г

Раздел 3 Лист 7

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

вид объекта недвижимости

Лист № 1 раздела 3

Всего листов раздела 3: 1

Всего разделов: 3

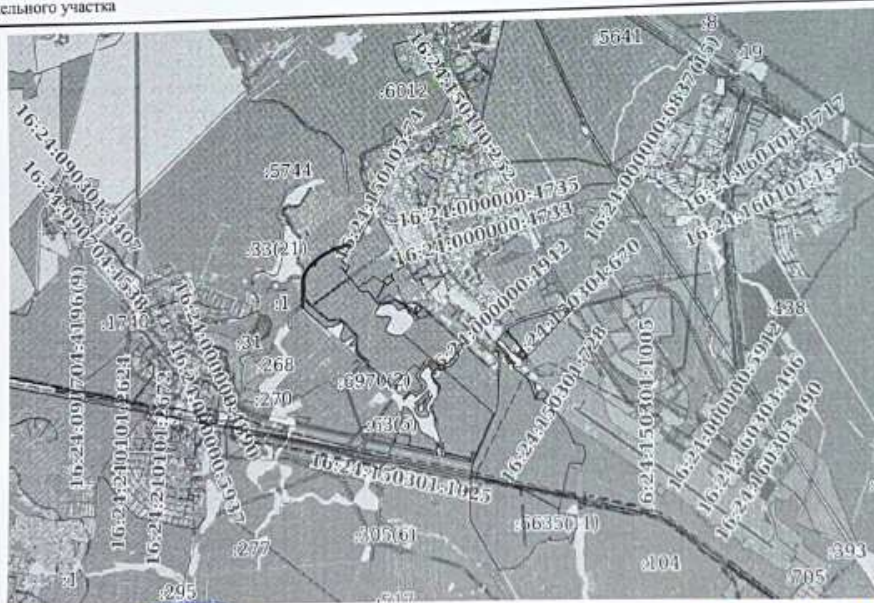
Всего листов выписки: 7

12.12.2022г.

16:24:000000:6635

Кадастровый номер:

План (чертеж, схема) земельного участка



Maçunra5 1:80000

BRITISH

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕПРН

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОСЧ В РТ
К. КАЗАНЬ, УЛ. АВАНГАРДНАЯ, Д. 74

Полное наименование

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Создано: 17.05.2022 в 00:08:2021

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК
ДАВЛЕТОВА РЕЗЕДА РОБЕРТОВНА

ВРЕМЯ 8:00 ДАТА 13.12.2022г

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Предлагаю землю 47,89 га в Лаишевском районе около д Пелево

№ 4475556, размещено 24 августа, 202, 5 звезд

300 000 000
8 965 584-19-43

Написать сообщение

Андрей
уже опубликован

Лаишево
Лаишевский район
на карте

Предлагаю землю 47,89 га с/хоз, который уже переводится в промышленную, находится в Лаишевском районе. Электричество недалеко от участка, почти рядом. В собственности более 3 лет.

купипродай

Земельный участок, который уже переводится в промышленную, находится в Лаишевском районе. Электричество недалеко от участка, почти рядом. В собственности более 3 лет.

ипродай ипродай

Тип объявления: Продажа
Категория земель: Земельный участок
Вид права: Земельный участок
Площадь: 478929

Предлагаю землю 47,89 га с/хоз, который уже переводится в промышленную, находится в Лаишевском районе около д Пелево. Электричество недалеко от участка, почти рядом. В собственности более 3 лет. 89655841943

Показать на карте

Оценка квартиры за 1 день, от 2500

Опытные эксперты. Работаем с 2009 г. Аккредитованы в 25 банках

ЭКСПЕРТ-ОНО.RU

Кредит малому бизнесу до 5 млн без залога

Опытные эксперты. Работаем с 2009 г. Аккредитованы в 25 банках

ЭКСПЕРТ-ОНО.RU

Кредит малому бизнесу до 5 млн без залога

От 100000 до 5000000. За 3 дня без визита в банк. Без поручителей! Оставьте заявку!

АКРАПТО.RU

КРЕДИТ ДЛЯ БИЗНЕСА «БЕЗ БУМАГ» ОБОРОТНЫЙ

Онлайн кредит для ИП

Без залога и поручителей. Полностью онлайн, решение по 2 документам за 24 часа

КРЕДИТМАГ.RU

Похожие объявления

Земельный участок в СНТ

1 200 000

23 ноября



Каждый из авторов: Г.В.Михайловский, Г.В.Полухина и А.В.Савельев (Иркутский филиал ИГиЛ СО РАН) несут ответственность за содержание статьи. Авторы несут ответственность за достоверность фактов и данных, представленных в данной работе. Авторы гарантируют, что в работе не содержатся плагиаты, нарушение других интеллектуальных прав. Авторы несут ответственность за достоверность фактов и данных, представленных в данной работе. Авторы гарантируют, что в работе не содержатся плагиаты, нарушение других интеллектуальных прав.

Копеев, Н.А. - кандидат наук, доцент, профессор кафедры «Экономика и управление на предприятии»

Участок 3 га (ИЖС)

[Collectors & influence](#)
[Comments](#)
[Collector's gallery](#)

[Download the full report](#)
[Download the full report](#)
[Download the full report](#)



Об участке

19 000 000 ₺

63-333 P *see copy*

Дебетовая карта от Газпромбанка

Page 10 of 10

8 958 747-80-02

Написать сообщение

Спросите у продавца

[Your request](#)
[Feedback](#)

Downloaded from <http://www.sagepub.com> at www.sagepub.com on 06/11/14

Answers

На Азия с Нондге 2012

Name _____

Контрастные цвета
Анализ: Контрастные



ТОЧКА

Переводы
до 1 000 000 Р —
бесплатно

Παραδοχές



Об участке
Площадь: 300 сот. Расстояние до центра города: 36 км

19 000 000 Р
83 333 Р за соту
Делитовая карта от Газпромбанка
Подорожие

8 958 747-80-02
Написать сообщение

Спросите у продавца
Есть вопросы? Показывать мне?
Когда можно посмотреть?
Альмира
Агентство
на Авто с ноября 2012
Завершено 3000 объявлений
Подписаться на продавца

Оформить карту
открытие

Купите наполный шкаф. Скидка 50% до 24.08!

Описание
Эксклюзивное предложение по привлекательной цене. В 27 км от Казани, продается прекрасная полностью рабочая ферма с теплицами. На огороженной территории 3,38 Га. на территории имеется производственная постройка, дом для персонала, пункт охраны. Функционирующая теплица 100х10 х каркас теплицы 100х10. Вода, электричество проведены и установлены.
УСПЕЙТЕ ЗАПИСАТЬСЯ НА ПОКАЗ. ПОКА ПРЕДЛОЖЕНИЕ АКТУАЛЬНО!
ЗВОНИТЕ, ПОКА ЕСТЬ ВОЛОВОЕ ВРЕМЯ!

Номер объекта: K2538972/15766

№ 2523444734 - в архиве 19.03 - 198 просмотров (+1 в избранном) Показать

Похожие объявления

Avito

Позвольте себе больше!

Участок 5,00 га (СНТ, ДНП)
35 000 000 Р
75 000 Р за соту
или 1000 руб за соту

8 068 200-90-03
Написать объявление

Посмотреть фото и видео

Об участке
Площадь: 500 сот. Расстояние до центра города: 36 км

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, д. Идрис

3000 Р
первый взнос 1000 руб.
при регистрации объявлений

3000 Р
первый взнос 1000 руб.
при регистрации объявлений



CON
TRUST

[illegible]



КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА





Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

дубликат
от 08.11.2018



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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

Диденко Лариса Николаевна

является членом

Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков

регистрационный номер
дата включения в реестр

495
18 июля 2007

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

Генеральный директор



Демчева А.Г.

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22490B4000005

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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





ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д. 4

Казанский филиал:

г. Казань, ул. Столбова, д. 2

От имени Страховщика:



/А.М. Мусаев/

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи «25» января 2022 г.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024254-1

« 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Диденко Ларисе Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор

А.С. Бункин

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

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



CON
TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



015836 - KA1



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 6
т. (495) 730-0000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prout, Moscow 117105
t. (495) 730-0000 f. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

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

ПОЛИС

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

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

Дата оформления полиса «17» февраля 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420107, РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 2, этаж 1, оф.85/1-4 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2021г. по 24 часа 00 минут 25.03.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее 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 пред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей. лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	76 000,00 (Семьдесят шесть тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование Договор страхования гражданской ответственности № 922/1911146015 Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е.
	Код 19334524

Заставил от имени страхователя подписать и заверить
Протокол страхования и выдать полис

Страхователь

Страховщик

М.П.

М.П. (подпись)



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

г. Москва

«17» февраля 2022г.

Страховое акционерное общество «РЕСО-Гарантия», в лице Начальника отдела страхования имущества и ответственности VIP ДМС САО «РЕСО-Гарантия» Макарова Дмитрия Вячеславовича, действующего на основании Доверенности РГ-Д-2441/22 от «17» февраля 2022г. и ООО «КонТраст», именуемое в дальнейшем «Страхователь», Директора Ибрагимова Рамиля Васильевича, действующего на основании Устава с другой стороны, заключили настоящее дополнительное соглашение к договору страхования № 922/1911146015 от «19» февраля 2021г. (далее - Договор) о нижеследующем:

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

Информация для страховщика

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

Код: 19334524

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

САО «РЕСО-Гарантия»

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

ИНН 7710045520 Тел. (495) 730-30-00



/Д.В. Макаров/

СТРАХОВАТЕЛЬ:

**Общество с ограниченной ответственностью
«КонТраст»**

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

р/с: 40702810162000008798
в ПАО Сбербанк России отделение №8610 г.
Казань
к/с 30101810600000000603
БИК 049208603
ИНН 1659158802



/Р.В. Ибрагимов/

М.П.