

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 № 3644

об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной застройки, кад. №№ 16:24:160302:372, 16:24:160302:371, по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны

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

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:

19.07.2023

Дата составления отчета:

31.07.2023

Казань 2023г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	12
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	14
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	18
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ТАБЛИЦА 8.1	31
9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	39
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	40
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	44
12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	55
ПРИЛОЖЕНИЕ	56

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке и Техническим заданием №58 г. к указанному договору, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной застройки, кад. №№ 16:24:160302:372, 16:24:160302:371, по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны.

Дата определения стоимости объекта оценки 19.07.2023г.

Вид стоимости – рыночная (справедливая). Предполагаемое использование результатов оценки: Определение рыночной (справедливой) стоимости с целью выплаты компенсации за изымаемые земельные участки. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.

Оценка проводилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Стандартами и правилами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2023/02/02 от 02 февраля 2023 года) и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной застройки, кад. №№ 16:24:160302:372, 16:24:160302:371, по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны, по состоянию на 19.07.2023г. составляет с учетом округления:

**839 550 000 (Восемьсот тридцать девять миллионов пятьсот пятьдесят тысяч) рублей¹,
а именно:**

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 935 459 кв.м., кадастровый номер 16:24:160302:372; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	935 459	16:24:160302:372	593 360 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 320 000 кв.м., кадастровый номер 16:24:160302:371; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	320 000	16:24:160302:371	246 190 000
Итого:		1 255 459		839 550 000

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

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

Оценщик

 Диденко Л.Н.

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

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки и его местонахождение	1) Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 935 459 кв.м, кадастровый номер 16:24: 160302:372 адрес (местонахождение) объекта Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Большие Кабаны; 2) Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 320 000 кв.м, кадастровый номер 16:24: 160302:371 адрес (местонахождение) объекта Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Большие Кабаны.
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	1) Вид права: общая долевая собственность № 16:24:160302:372-16/130/2023-1 от 19.07.2023 Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничения (обременения): Доверительное управление № 16:24:160302:372-16/130/2023-1 от 19.07.2023 2) Вид права: общая долевая собственность № 16:24:160302:371-16/130/2023-1 от 19.07.2023. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. Ограничения (обременения): Доверительное управление № 16:24:160302:372-16/130/2023-1 от 19.07.2023
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	1) Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 935 459 кв.м , кадастровый номер 16:24: 160302:372 адрес (местонахождение) объекта Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Большие Кабаны; 2) Земельный участок, категория земель: Земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 320 000 кв.м , кадастровый номер 16:24: 160302:371 адрес (местонахождение) объекта Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Большие Кабаны.
Владелец объекта оценки	Закрытый паевой инвестиционный рентного фонда «АК БАРС-Горизонт»
Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Установлены по данным документов: Выписки из ЕГРН (2 шт.)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

Вид стоимости	Рыночная (справедливая)
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "АК БАРС - Горизонт", в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Дата проведения оценки (дата оценки)	19.07.2023
Срок выполнения работ по оценке	В течение 10 рабочих дней после подписания настоящего Технического задания
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика. 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 8. Мнение Исполнителя относительно 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. Оценщик исследует рынок в тех сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. 11. Оценка проведена без осмотра объекта оценки, Характеристики объекта оценки установлены по сведениям об объекте оценки, представленным Заказчиком оценки.

	Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте оценки. 12. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».
Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; - Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; - Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; - Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; - Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; - Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200; - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации.

2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Договор № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке и Техническое задание №43 от 18.05.2023 г. к указанному договору, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст»
Порядковый номер отчета:	3644
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	19.07.2023г.
Дата составления отчета	31.07.2023г.
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	Земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной застройки, кад. №№ 16:24:160302:372, 16:24:160302:371, по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки:

Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, по состоянию на 19.07.2023г. составляет с учетом округления:

**839 550 000 (Восемьсот тридцать девять миллионов пятьсот пятьдесят тысяч) рублей²,
а именно:**

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 935 459 кв.м., кадастровый номер 16:24:160302:372; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	935 459	16:24:160302:372	593 360 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 320 000 кв.м., кадастровый номер 16:24:160302:371; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	320 000	16:24:160302:371	246 190 000
	Итого:	1 255 459		839 550 000

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

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

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

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

3. Стоимость, определенная в данном отчете, является величиной, рассчитанной при условиях, оговоренных в задании на оценку и других ограничительных условиях, которые приведены в данном разделе отчета. В случае, если исходные данные оцениваемого объекта, указанные в задании на оценку, изменились

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

по независящим от оценщика причинам, указанная в данном отчете итоговая величина стоимости подлежит корректировке.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

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

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

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

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

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

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

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

8. Оценщик определял рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.

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

10. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных об объекте оценки. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

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

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

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

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

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

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

17. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной 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» ДУ ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»
Краткое наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»
Реквизиты	Адрес юридический: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А ОГРН: 1021401047799 от 16.04.2002 г. ИНН/КПП: 1435126890/165701001
Оценщик, работающий по трудовому договору	
Фамилия, имя, отчество	Диденко Лариса Николаевна
Информация 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 квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 024254-1 от 08.07.2021г., действующий до 08.07.2024г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Оценщика застрахована в САО «ВСК», полис № 23490В4000002-00001. Период страхования: с 27.01.2023 г. по 26.01.2024 г. (обе даты включительно), страховая сумма 5 000 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Сведения о независимости оценщика	Требование о независимости выполнено
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»
Местонахождение	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
ОГРН	1151690036574
Дата присвоения ОГРН	29.04.2015г
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/23424939295 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2023 г. по 25.03.2024 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались
Квалификация привлеченного специалиста	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

5.2. Специальные стандарты оценки

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

5.3. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

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

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

Федерации;

- ✓ организация информационного и методического обеспечения своих членов;
- ✓ осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;
- ✓ осуществление экспертизы отчетов».

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

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

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

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

Таблица 6.1

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

7. 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:

- Выписки из ЕГРН
- решение № 18 от 14.07.2023 г. о разделе земельного участка, входящего в состав активов ЗПИФ рентного «АК БАРС – Горизонт» под управлением ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ».

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

Таблица 7.1 Общие сведения об объекте оценки

Показатель	Земельный участок №1	Земельный участок №2
Кадастровый №	16:24:160302:372	16:24:160302:371
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны
площадь	935 459 кв. м	320 000 кв. м
Кадастровая стоимость	119 804 234,13 руб.	40 982 400 руб.
категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
разрешенное использование	Для домов индивидуальной жилой застройки	Для домов индивидуальной жилой застройки
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена	
Субъект права	Общая долевая собственность: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда Рентный "АК БАРС -Горизонт" ИНН: 1435126890	
Правоустанавливающий (правоподтверждающий) документ	Выписка из ЕГРН	

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

Текущее использование объекта оценки: используется по назначению.

Характеристики местоположения

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

Краткий обзор региона

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

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

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

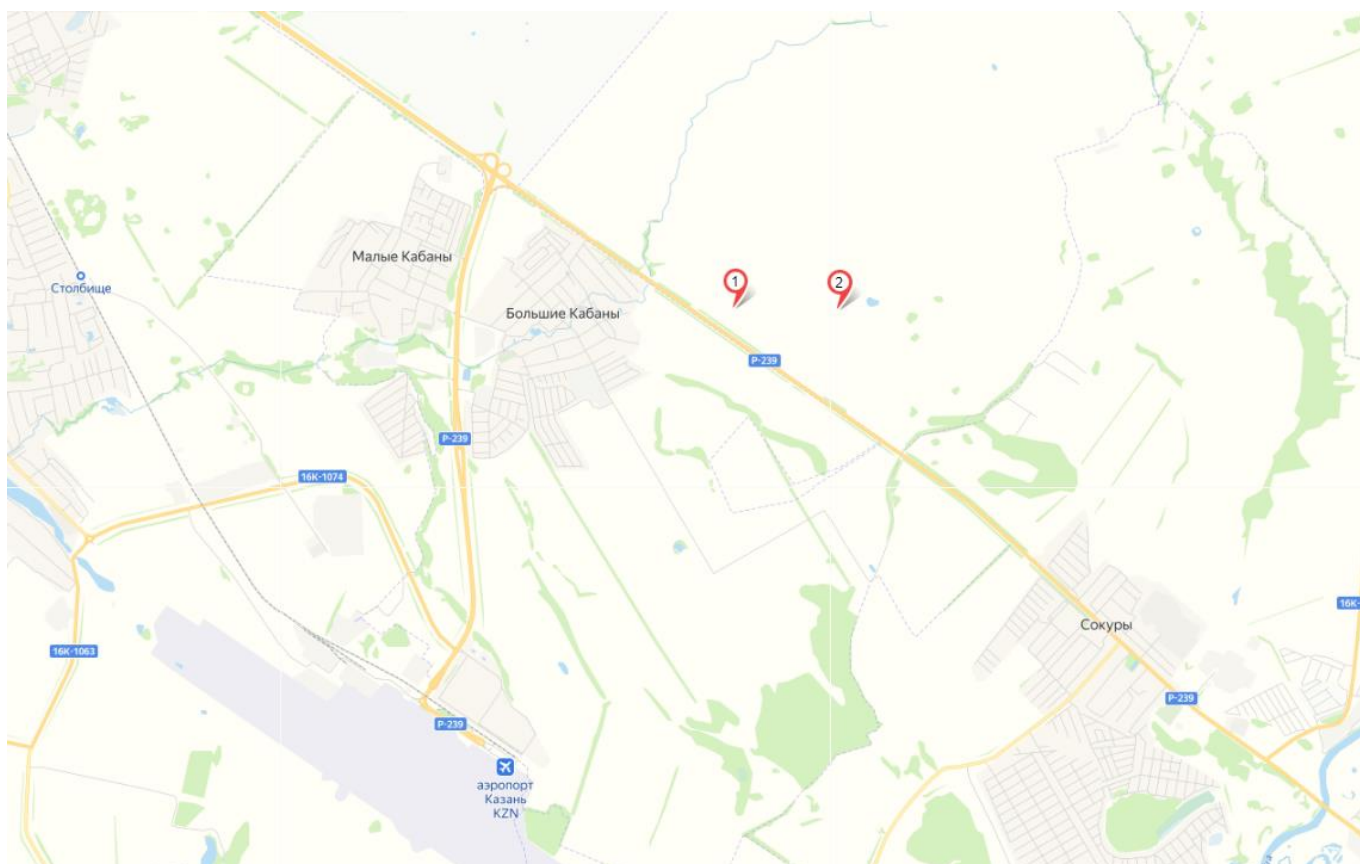
Рисунок 9.1 Карта Республики Татарстан



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.

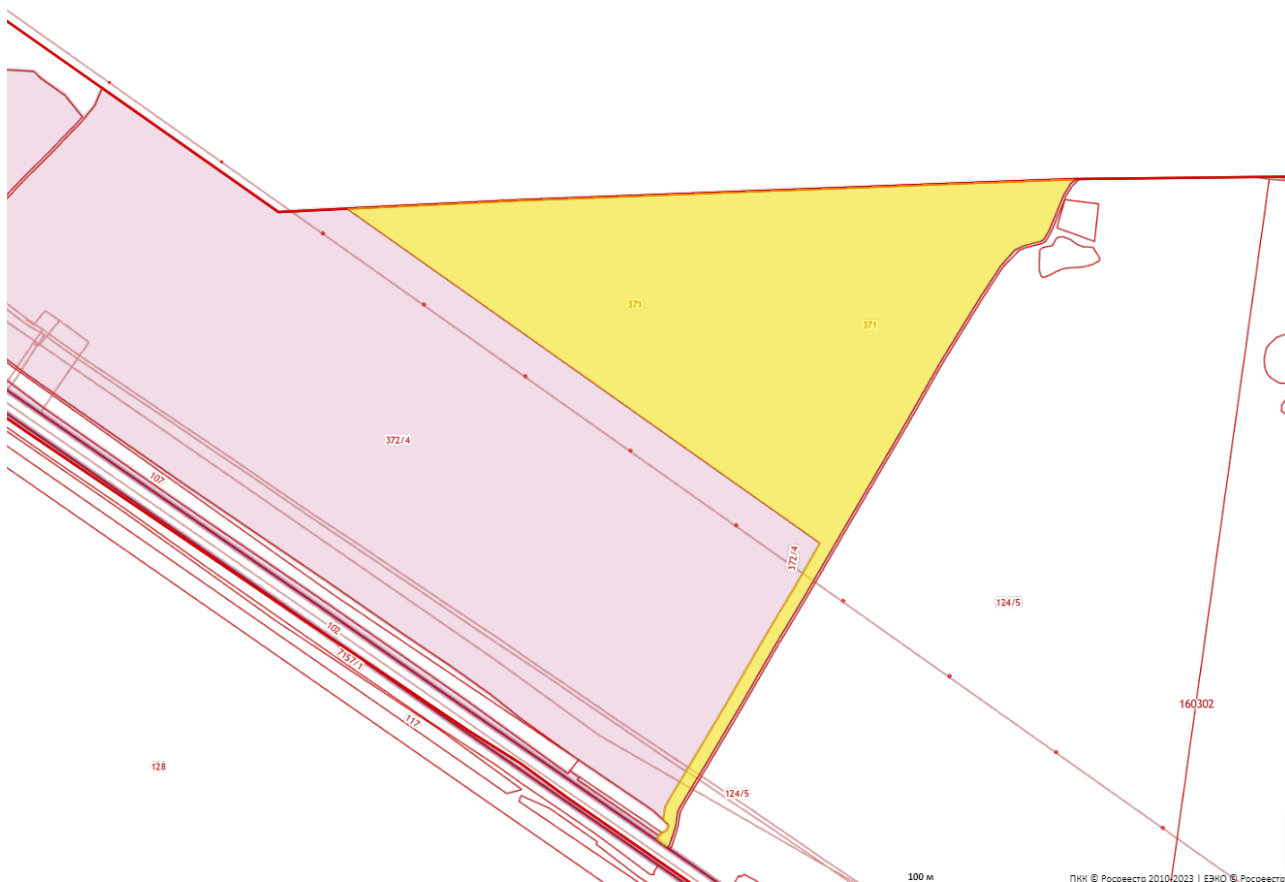
Местоположение объектов оценки



Земельный участок с кад. № 16:24:160302:372



Земельный участок с кад. № 16:24:160302:371



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

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

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

8.1. Положение России в мире и основные внешнеполитические события

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

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Огромный потенциал у Северного морского пути.

Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности и ряд других комплексных программ развития.

Высокий уровень жизни и лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) исторически были достигнуты путем разграбления колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что объясняет их агрессивность по отношению к остальным странам мира. Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не установятся новые балансы сил, принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.

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

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-04-2023.pdf>)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21		1 кв. 23/22
		+/- % г/г	млрд. руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	153435,2	-2,1	-1,9
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	27865,2	+4,6	+0,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5		-1,0	+0,1

(в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	январь-апрель 23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+0,6
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+3,0
6.	Строительство (объем СМР)	+6,0	+5,2	+7,4
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых помещений (около 97%)	+24,6	+11,0	-4,1
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+19,6
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,1
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+1,8
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-7,0
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+12,4
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	-3,6
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,8
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+11,9
13.	Международные туристические потоки:			
	- число поездок в Россию иностранных граждан	+11,3	+16,4	+0,1
	- число поездок за границу граждан России	+55,3	+17,1	+32,9

(в рублях в текущих ценах)

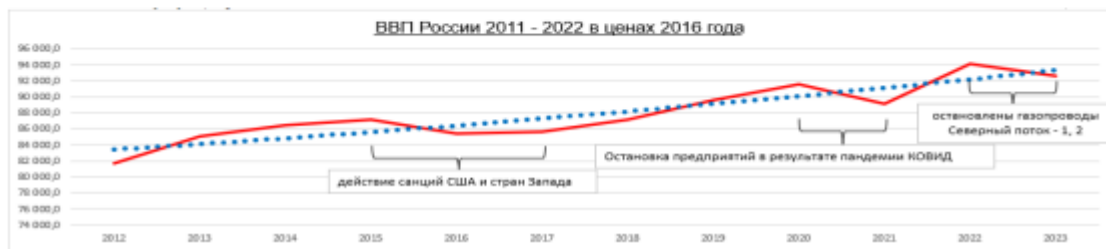
		21/20 г.	22/21г., %	январь-март 23/22г., %
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+10,7
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+1,9
15.	Ключевая ставка ЦБР с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5	+7,5
16.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	-9,0
	- потребительская		+11,9	+7,0

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-март 23/22г., %
17.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-8,4 р)	-22,3
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-24,0
	- Строительных (доля - около 2,5%)		в 2,1 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,9%)		-52,8
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,6%)		-61,0
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,8%)		в 2,6 р
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-21,3
	- пищевых продуктов (около 3,3%)		+58,7
	- одежды		в 3,1 раза
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		-2,6
	- химические производства (около 3,2%)		-58,7
	- металлургическое производство (около 4,1%)		-50,8
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (10,5%)		+71,4
18.	Кредиторская задолженность организаций на конец марта	+3,3	+11,5
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторской задолж	4,5 % от кредиторской
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.05.	+10,0	+10,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 52%)	+18,1	+16,0
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,4%	0,4%
20.	Международные резервы (ЗВР), на 26.05.23г.: 586,3 млрд. долл. США	-7,7	-1,0
21.	Фонд национального благосостояния на 01.05.23г.: 12,5 трлн. руб. или 155,0 млрд. долл. США (7,9 % от ВВП)	-18,8	0,0
22.	Государственный внешний долг, на 01.05.23г. 56,7 млрд. долл. США	-3,9	0,0

	Статьи платежного баланса Российской Федерации (по данным БР)	22/21, %	1 кв. 23/22	
			млрд. \$ США	% г/г
23.	Счет текущих операций, в т.ч.:	в 1,9 раза	18,6	-73,4
24.	- экспорт товаров	+19,0	100,8	-34,8
25.	- импорт товаров	-7,8	71,8	0,0
26.	Сальдо финансового счета, исключая резервные активы (потенциально, это отток капитала)	в 3,98 раза	21,4	-72,3

Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: замедление роста ВВП, снижение темпов роста промышленного производства, снижение розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности организаций и физических лиц, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние незаконных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты Запада на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение прямого экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-апреле 2023 года имеют тенденцию к улучшению. Наблюдается рост индексов добычи полезных ископаемых (за исключением природного газа), пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, растут пассажирские перевозки. Снижались цены производителей, что ведет к снижению потребительских цен. Некоторый рост пассажирооборота, платных услуг населению, оборота общественного питания, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, активизация международного

туризма косвенно подтверждают наметившуюся тенденцию общеэкономического роста. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока не позитивный: снижение грузооборота, торгового товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, значительное снижение финансовых результатов организаций, в том числе, добывающих полезные ископаемые, с другой — общий рост сальдо финансового счета, в 2022 году в 4 раза превышающий этот показатель 2021 года. А это - недоплаченные внутри страны налоги, неввезённая в страну инвалютная выручка, неприобретенное современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения и т.д. И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь 18,2% от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Корее - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%).

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам) отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необеспеченному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы при условии внешнеполитической стабильности и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – Июнь 2023 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-март 2023 года заключено 163,14 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 34% меньше, чем за тот же период 2022 года и немного

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 году темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г., а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке жилой недвижимости. Период второй половины 2022 года - 1 квартала 2023 года характеризуется снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Сегодня снижение цен в целом прекратилось.

Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

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

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом

затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы

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

2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов населения и бизнеса, стабильность и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

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

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

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

5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.

6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое.

7. Следовательно, в условиях отраслевого дисбаланса и мирового экономического кризиса, в условиях высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов³

³ Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.06.2023 года.

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

Общая характеристика региона

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

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

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

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

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

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

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

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

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

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

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

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

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

Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в 2022 году

Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям сохраняет за собой лидирующие позиции среди регионов Российской Федерации. По объему валового регионального продукта республика занимает 7 место среди субъектов Российской Федерации, строительства – 4 место, промышленного производства и сельского хозяйства – 5 место, инвестиций в основной капитал – 6 место, обороту розничной торговли – 7 место.

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

Наименование показателя	2022 г.	
	Среди субъектов Российской Федерации	Среди регионов Приволжского федерального округа
Объем валового регионального продукта ¹	7	1
Объем промышленного производства	5	1
Объем сельскохозяйственного производства	5	1
Объем инвестиций в основной капитал ²	6	1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	4	1

Наименование показателя	2022 г.	
	Среди субъектов Российской Федерации	Среди регионов Приволжского федерального округа
Ввод жилья	6	1
Оборот розничной торговли	7	1
Номинальная среднемесячная заработная плата ³	33	1
Уровень зарегистрированной безработицы (на конец года) ⁴	12	2

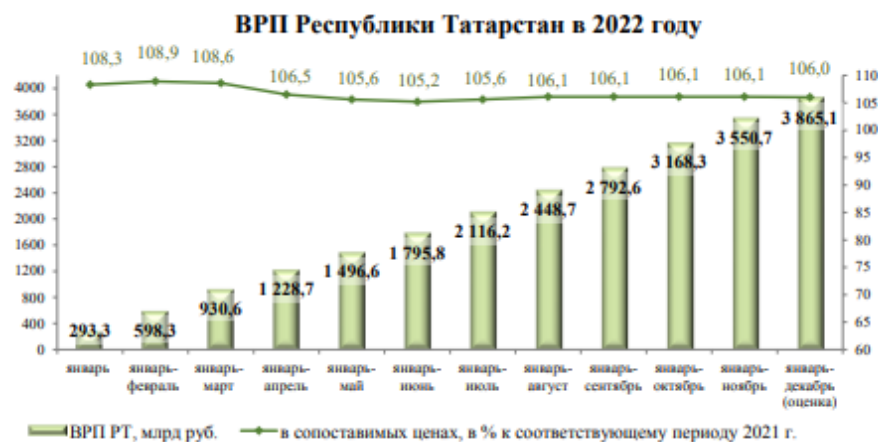
¹ 2020 год

² январь-сентябрь 2022 года

³ январь-ноябрь 2022 года

⁴ места рассчитаны на основе ранжирования значения показателя в порядке возрастания (первое место – наименьший (наилучший) показатель, последнее – наибольший (наихудший)).

По итогам 2022 года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 3 865,1 млрд рублей, или 106,0% в сопоставимых ценах к уровню 2021 года.



В структуре экономики наибольший удельный вес традиционно, по оценке, занимает промышленность – 49,2% (в том числе, добыча полезных ископаемых – 29,8%, обрабатывающие производства – 17,3%, обеспечение электрической энергией, газом, паром; кондиционирование воздуха – 1,7%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 0,4%), сельское хозяйство – 4,9%, строительство – 7,1%, оптовая и розничная торговля – 9,4%, транспортировка и хранение – 5,2%.

Структура производства ВРП Республики Татарстан по видам экономической деятельности в 2022 году (оценка), %



Промышленность

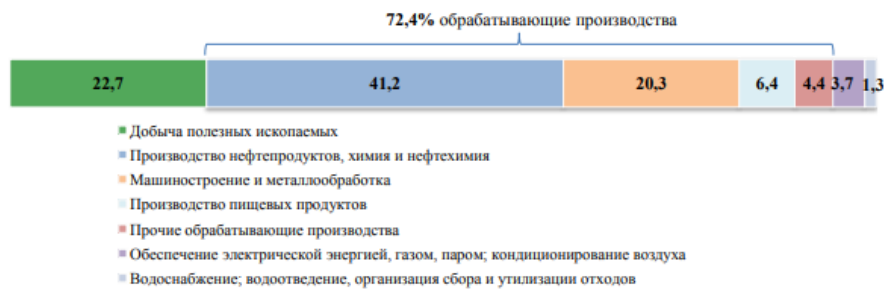
В 2022 году индекс промышленного производства составил 106,6% к уровню 2021 года, объем отгруженной продукции (с учетом нерезализованных остатков) – 4 623,9 млрд рублей.



В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 105,2% к уровню 2021 года, в том числе в добыче сырой нефти и природного газа – 103,5%, предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых – 123,1%. В обрабатывающих производствах индекс производства составил 108,2% к уровню 2021 года. Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах:

производстве кокса и нефтепродуктов (113,0% к уровню 2021 года), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (127,8%), компьютеров, электронных и оптических изделий (134,3%), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (102,4%), электрического оборудования (105,8%), металлургическом производстве (109,3%), прочих транспортных средств и оборудования (112,1%), производстве пищевых продуктов (103,8%), напитков (105,3%), бумаги и бумажных изделий (117,5%), одежды (107,6%), кожи и изделий из кожи (116,5%), прочих готовых изделий (100,2%), производстве мебели (101,8%). Снижение объемов промышленного производства наблюдалось в производстве машин и оборудования, не включенных в другие группировки (95,9% к уровню 2021 года), автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (90,0%), резиновых и пластмассовых изделий (96,5%), химических веществ и химических продуктов (99,4%), текстильных изделий (90,5%), прочей неметаллической минеральной продукции (93,7%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (84,3%), деятельности полиграфической и копировании носителей информации (23,3%). В обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха индекс производства составил 100,0% к уровню 2021 года, водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 91,1%. В структуре промышленности доля добычи полезных ископаемых составила 22,7%, обрабатывающих производств – 72,4%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 3,7%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 1,3%.

Структура промышленности Республики Татарстан в 2022 году, %



Сельское хозяйство

Объем сельскохозяйственной продукции по итогам 2022 года составил 334,1 млрд рублей, или 125,9% в сопоставимых ценах к уровню 2021 года. Производство продукции растениеводства увеличилось на 60,0% в 22,7 41,2 20,3 6,4 4,4 3,7 1,3 Добыча полезных ископаемых Производство нефтепродуктов, химия и нефтехимия Машиностроение и металлообработка Производство пищевых продуктов Прочие обрабатывающие производства Обеспечение электрической энергией, газом, паром; кондиционирование воздуха Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов 72,4% обрабатывающие производства сопоставимых ценах к уровню 2021 года, производство продукции животноводства – на 0,9%. Намолочено 5 210,7 тыс. тонн зерна (в весе после доработки), в хозяйствах всех категорий накопано 920,1 тыс. тонн картофеля, 1 842,9 тыс. тонн сахарной свеклы, собрано 278,8 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта. Надоено 2 033,5 тыс. тонн молока, произведено 527,1 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе), 1 537,9 млн штук яиц.

Объем продукции сельского хозяйства в 2022 году



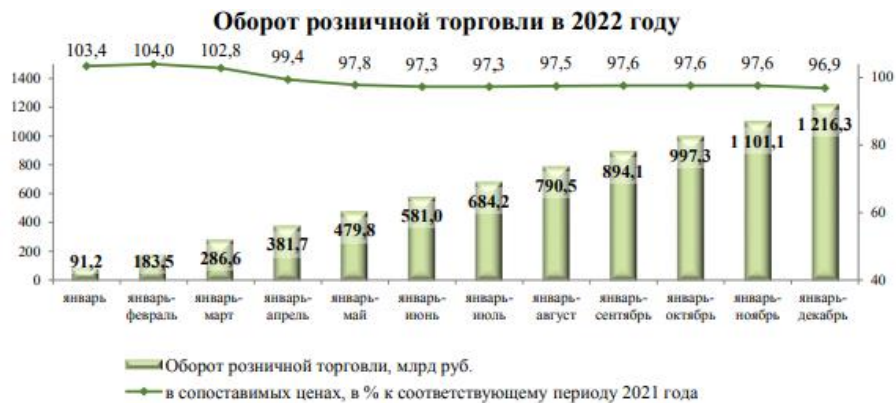
Строительство

Объем строительных работ по итогам 2022 года составил 573,1 млрд руб., или 120,4% в сопоставимых ценах к уровню 2021 года. В 2022 году введено в эксплуатацию 3 093,4 тыс. кв. м общей площади жилья (102,7% к уровню 2021 года).

Объем работ по виду деятельности «Строительство» в 2022 году



Потребительский рынок На потребительском рынке в 2022 году динамика составила 96,9% относительно 2021 года. Оборот розничной торговли по итогам года составил 1 216,3 млрд рублей.



Объем платных услуг населению в 2022 году составил – 343,5 млрд рублей (103,4% в сопоставимых ценах к уровню 2021 года), оборот общественного питания – 54,7 млрд рублей (103,6%).

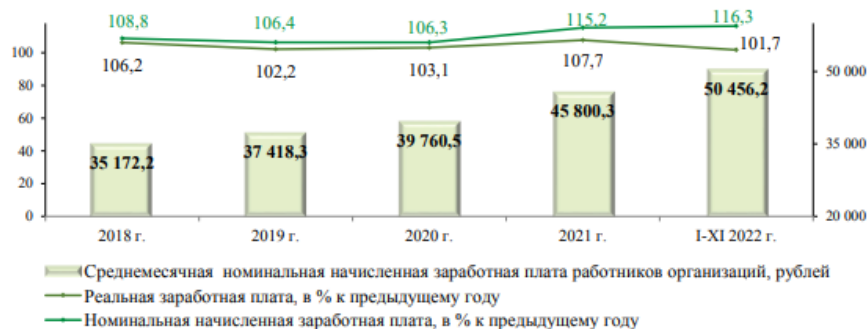


Индекс потребительских цен в декабре 2022 года составил 111,4% к декабрю 2021 года, в том числе на продовольственные товары – 111,1%, непродовольственные – 111,4%, услуги – 111,7%. Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 11 месте (1 место – Ульяновская область (113,5%); 14 место – Республика Мордовия (110,8%)).



Уровень жизни Средняя начисленная заработная плата работающих на предприятиях и в организациях республики, включая субъекты малого предпринимательства, за январь-ноябрь 2022 года составила 50 456,2 рубля и увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2021 года на 16,3%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен на товары и услуги, составила 101,7%.

Среднемесячная заработная плата в Республике Татарстан



По размеру среднемесячной заработной платы Татарстан по итогам января-ноября 2022 года в рэнкинге среди регионов Приволжского федерального округа занимает 1 место. Высокий уровень заработной платы в республике наблюдался в следующих видах экономической деятельности: добыча полезных ископаемых – 78,0 тыс.рублей; область информации и связи – 76,0 тыс.рублей; финансовая и страховая деятельность – 71,6 тыс.рублей; профессиональная, научная и техническая деятельность – 66,3 тыс.рублей; обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 63,3 тыс.рублей; обрабатывающие производства – 58,5 тыс.рублей. Среднемесячная заработная плата работников в области здравоохранения и социальных услуг составила 46,2 тыс.рублей, в сфере образования – 40,4 тыс.рублей, в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений – 52,5 тыс.рублей. В соответствии с Федеральным законом от 19 июня 2000 года №82-ФЗ «О минимальном размере оплаты труда» минимальный размер оплаты труда в Российской Федерации с 1 января 2022 года увеличен на 8,6% по сравнению с 1 января 2021 года и составил 13 890 рублей в месяц, с 1 июня 2022 года – на 10% и составил 15 279 рублей в месяц, с 1 января 2023 года – 16 242 рубля в месяц. В связи с увеличением минимального размера оплаты труда на федеральном уровне принято Соглашение между Федерацией профсоюзов Республики Татарстан, Координационным советом объединений работодателей Республики Татарстан, Кабинетом Министров Республики Татарстан о минимальной заработной плате в Республике Татарстан от 24.12.2021, которое предусматривало установление с 1 января 2022 года минимальной заработной платы в размере 16 700 рублей в месяц (за исключением работников организаций, финансируемых из федерального бюджета, бюджета Республики Татарстан и местных бюджетов), который обеспечивается организациями внебюджетного сектора экономики и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими

предпринимательскую деятельность без образования юридического лица, за счет собственных средств. С 1 января 2023 года в соответствии с Соглашением от 28.12.2022 минимальная заработная плата установлена в размере 19 565 рублей в месяц, что составляет 93,0% от стоимостной величины минимального потребительского бюджета в целом по Республике Татарстан за III квартал 2022 года. Работа с предприятиями-должниками ведется в республике в рамках Республиканской межведомственной комиссии по вопросам повышения уровня жизни населения, труда, привлечения и использования иностранных работников в Республике Татарстан, а также Координационного совета по оплате труда, доходам и уровню жизни населения при Республиканской трехсторонней комиссии по регулированию социально-трудовых отношений в тесном взаимодействии с территориальными комиссиями в муниципальных образованиях, отраслевыми министерствами, контрольно-надзорными и налоговыми органами, объединениями профсоюзов и работодателей республики

Рынок труда

Благодаря принятым Правительствами Российской Федерации и Республики Татарстан мерам поддержки населения и бизнеса удалось нивелировать последствия ограничений и не допустить массового сокращения работников и снижения занятости. Уровень занятости населения по методологии Международной организации труда за 2022 год по Республике Татарстан составил 62,8%. В рамках совершенствования государственной политики в области занятости населения, модернизации государственной службы занятости в Российской Федерации внесены изменения в Закон Российской Федерации от 19 апреля 1991 года № 1032-1 «О занятости населения в Российской Федерации» в части предоставления государственных услуг и исполнения государственных функций в области содействия занятости населения в электронном виде посредством единой цифровой платформы «Работа в России». По состоянию на 1 января 2023 года на учете в центрах занятости населения в качестве безработных зарегистрированы 7,5 тыс. человек, или 0,37% от численности рабочей силы.



Заявленное работодателями число вакансий на 1 января 2023 года составило 42,3 тыс. (на 1 января 2022 года – 56,3 тыс.). Коэффициент напряженности на рынке труда на 1 января 2023 года составил 0,18 чел./вакансию (на 1 января 2022 года – 0,2 чел./вакансию). За 2022 год в органы службы занятости обратилось по различным вопросам 122,7 тыс. человек, в том числе приняты на учет в качестве ищущих работу 66,9 тыс. человек. Трудоустроены 44,4 тыс. человек, из которых 27,1 тыс. – незанятых граждан. По сравнению с началом 2022 года увеличилось в составе безработных доли: граждан, имеющих высшее и среднее образование, – 78,18% (на 1 января 2022 года – 68,67%); женщин – 68,49% (64,79%); граждан, проживающих в сельской местности, – 27,27% (24,74%). В составе безработных уменьшились доли: граждан предпенсионного возраста – 18,39% (на 1 января 2022 года – 20,02%); граждан, уволившихся по собственному желанию, – 71,48% (74,91%); молодежи в возрасте 16-29 лет – 11,66% (13,17%); граждан, впервые ищущих работу, – 3,94% (4,97%); граждан, стремящихся возобновить трудовую деятельность, – 7,34% (7,82%); родителей, воспитывающих несовершеннолетних детей, – 35,24% (37,79%), инвалидов – 6,06% (6,36%).

Источник: Официальный сайт Министерства экономического развития Республики Татарстан

<https://mert.tatarstan.ru/file/mert/File/Итоги%20социально-экономического%20развития%20Республики%20Татарстан%20в%202022%20году%20.pdf>

8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

В соответствии с п.6 ст.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», оценщик должен в анализе рынка определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и нет данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) ценах предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

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

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

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

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).

4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).

5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

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

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

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

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

В зависимости от *степени представленности объектов*:

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

В зависимости от *экономической активности регионов*:

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

В зависимости от *степени готовности*:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др. Так, рынок сельскохозяйственной недвижимости может быть подразделен на рынки пастбищ, животноводческих ферм, лесных угодий, пахотных земель, садов и пастбищ для крупного рогатого скота.⁴

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

1. Вид передаваемых прав:

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

2. Тип рынка:

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

3. Местоположение:

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

4. Количественные характеристики:

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

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.⁵

⁴ http://www.e-biblio.ru/book/bib/05_finansy/ocenka_nedvigim/posob/216.1.2.html

⁵ Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО. <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

В таблице 8.1 представлен анализ и определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Определение сегмента рынка объекта оценки. Таблица 8.1

Классификация	Сегмент рынка	Тип рынка
Назначение (направление использования) объекта недвижимости	Незастроенные земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов для жилищной застройки	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки
Состояние земельного участка	Свободные от застройки земельные участки.	
Характер полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	условно доходная недвижимость	
Степень представленности объектов	Широко распространенные объекты	
Экономическая активность регионов	активные рынки недвижимости	
Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости		
Вид передаваемых прав	Собственность	
Тип рынка	Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки	
Местоположение	Лаишевский район Республики Татарстан	
Количественные характеристики	Земельные участки, сопоставимые с объектов оценки по площади	

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматривается следующий сегмент недвижимости: незастроенные земельные участки под жилищную застройку, расположенные в Лаишевском районе Республики Татарстан, сопоставимо с объектом оценки.

8.3 Обзор рынка земельных участков Республики Татарстан

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

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

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

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

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

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

По данным мониторинга цен на земельные участки в муниципальных образованиях Республики Татарстан, проведенном специалистами НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» по состоянию на 01.03.2023 г. стоимость земельных участков под ИЖС, сопоставимых с объектом оценки по местоположению, находится в диапазоне от 600 руб./кв. м 3900 руб./кв. м.

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

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наиболее часто встречающиеся значения
Лаишевский муниципальный район			
Лаишевский муниципальный район (промышленное назначение)	250 (мин. 130)*	1 200 (макс. 3 900)*	700
г.Лаишево, с.Сокуры, с.Песчаные Ковали, д.Орловка, с.Малые Кабаны, д.Каипы, с.Нармонка, д.Зимняя Горка (ИЖС)	600 (мин. 230)*	3 000 (макс.7 000)*	1 600
с.Столбище, с.Усады, с.Большие Кабаны (ИЖС)	1 200 (мин. 800)*	3 900 (макс. 5 100)*	1 500
с.Державино, с.Сапуголи, с.Пелево, с.Тарлаши, с.Кибри, с.Тетеево (ИЖС)	550 (мин.280)*	1 200 (макс. 2 300)*	750
п.Александровский, п.Совхоз им.25 Октября, с.Чирпы (ИЖС)	300 (мин.230)*	500 (макс.650)*	400
Лаишевский муниципальный район – прочие населенные пункты (ИЖС)	230 (мин. 180)*	1 000 (макс. 1 400)*	380

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

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

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

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

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

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

Таблица 8.2. Сведения о продаже земельных участков

№ п/ п	Местоположение	Площадь , м2	Цена предложени я, руб.	Цена предложени я, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сингели	46 700,00	26 000 000,00	557	10.07.2023	Продаю земельный участок в д. Сингели Лаишевского Республики Татарстан под строительство коттеджного поселка 4,67 га. участок размежеван на на участки от 10 до 20 соток. до Меши 300-400 метров, граничит с лесом. электричество подведено. получено техусловие на газификацию поселка. назначение ИЖС Возможна продажа отдельными участками Рассматривается вариант совместного строительства на участках индивидуальных домов с дальнейшей совместной реализации	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_467_ga_izhs_246797675
2	Республика Татарстан, Лаишевский район, село Кирби	54 300,00	39 000 000,00	718	06.07.2023	Продам землю , 5га, ровный, проведён свет . Разрешено строительство. Рядом строится трасса М12. На соседнем участке уже построили дома .	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_snt_dnp_2248457774
3	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение	20 000,00	18 000 000,00	900	29.05.2023	Продаю участок ИЖС 2Га (200 соток) в новом перспективном коттеджном поселке "Верхняя Карповка" Пестречинского р-на РТ, по берегу р.Мёша. Участок размежеван на 25 участков от 6 до 12,6 соток. В настоящее время в поселке завершены работы по газификации, ведется строительство центрального водопровода, в ближайшей перспективе строительство дорог. Отличное предложение для застройщиков или инвесторов. Ожидаемый рост стоимости участков с 90000 рублей за сотку до 120000-150000 рублей за сотку в течение 1-2 лет. Цена продажи по данному предложению 90000 рублей за сотку.	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_2305226995
4	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, д. имени ТатЦИКа	75 000,00	45 000 045,00	600	24.05.2023	Продам земельный участок в экологическом месте в посёлке Татцик 7,5 га. Участок размежеван. Рядом сосновый лес, в 500 метрах река Мёша. Рядом проходит трасса М7, посёлки: Гильдеево, Богородский, 1 Мая, Шали, Ильинский. До Казани 20 минут езды. Коммуникации: газ, свет. Реальным покупателям - реальная скидка. Звоните , покажем в удобное для время.	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_75ga_izhs_3115810710
5	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	10 000,00	15 000 000,00	1 500	18.05.2023	Покупайте у нас, эксклюзивный, во всех смыслах этого слова, земельный участок. Участки размежеваны, но продажа только всей территории. ИЖС. Участок на территории, которого растут многолетние богатые сосны 50% засажено и 50 % ровное поле. До Волги 500 м, в близи есть дикое озеро, которым вы будете наслаждаться наедине с природой. Газ, свет - все подведено к участку Участок подойдёт ценителям природы, охоты, рыбалки. Вы можете стать счастливым его обладателем и основать там свою фазенду или поместье, как вам будет угодно. Подробнее расскажу, и даже покажу вам это райское место. Лучше всего воочию насладиться звуками природы и услышать волшебные ароматы этой природы. Видео вышло по запросу. Один взрослый собственник (физлицо), рассмотрим разные варианты. Звоните - и мы обязательно договоримся. Разумный торг.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_izhs_2479124174
6	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище	229 386	450 000 000	1 962	17.07.2023	Продаю земельный участок в Столбищах. Площадь: 229 386 кв.м. (22, 9 га). Категория земель: земли населенных пунктов. К территории земельного участка проходит асфальтовая дорога. Коммуникации: электричество, вода. Имеется техническая возможность для подведения газоснабжения.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_2294ga_izhs_3027287407

№ п/ п	Местоположение	Площадь , м2	Цена предложени я, руб.	Цена предложени я, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
7	Республика Татарстан, Лайшевский р-н, с. Карадули	10 000	8 000 000	800	17.07.2023	Ровный участок в с.Карадули Лайшевского района на жилой улице Новостройка. ЛПХ. Круглогодично проживают соседи, коммуникации (газ, вода, электричество) вдоль участка, до р.Меша 700 м. Тихое, красивое место (рыбалка, охота, грибы, ягоды, купание все рядом). Идеальное место для мини-коттеджной застройки, отдыха, проживания. До города 25 минут на автомобиле. В собственности. Звоните!	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_izhs_1717578504
			мин	557			
			макс	1 962			
			среднее	1 005			
			медиана	800			

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

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются:

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

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость

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

1-й уровень

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

2-й уровень

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

3-й уровень

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

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Таблица 8.3. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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

Факторы влияния	Учитываемые факторы
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.

Таблица 8.4. Ценообразующие факторы и обоснование их значений⁶

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%.	

⁶ <http://xn--35-9kqcplugas2eye.xn--p1ai/poleznaya-informaciya>

Наименование	Значение
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. 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.

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

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

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

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

4. В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 557 руб./кв. м до 1962 руб./ кв. м, значение медианы составляет 800 руб./кв. м.

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

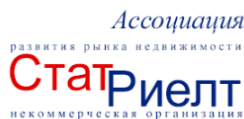
- высокая – 1-2 мес.,
- средняя – 3-6 мес.,
- низкая - 7-18 мес.

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

1. Местоположение: Лаишевский р-н Республики Татарстан.
2. Тип: незастроенные земельные участки под жилищное строительство (ижс).
3. Количество предложений на рынке: достаточное количество предложений.

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

statistiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3209-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2023



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

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2023 года

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



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

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

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	3	11	7	6	7	8
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	26	14	11	13	17
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	8	21	13	11	12	16

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

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

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

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

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

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

1. Типичный срок экспозиции составляет 3-11 месяцев, при среднем значении 8 месяцев (для объектов В группы).

2. Степень ликвидности объектов оценки - низкая.

9. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10. 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)).

10.1. 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.

10.2. 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.

10.2.1. 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.



11. 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

11.1 Выбор объектов-аналогов

В целях оценки Исполнителем анализировалась доступная Оценщику совокупность аналогов. Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости проведен в Разделе «Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка Исполнителем были отобраны предложения по продаже сопоставимых объектов, максимально приближенные к дате оценки объекта оценки.

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

Таблица 11.1. Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:160304:537

Аналог	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
A1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сингели	46 700,00	26 000 000,00	557	10.07.2023	Продаю земельный участок в д. Сингели Лаишевского Республики Татарстан под строительство коттеджного поселка 4,67 га. участок размежеван на на участки от 10 до 20 соток. до Меши 300-400 метров, граничит с лесом. электричество подведено. получено техусловие на газификацию поселка. назначение ИЖС Возможна продажа отдельными участками Рассматривается вариант совместного строительства на участках индивидуальных домов с дальнейшей совместной реализации	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_467_ga_izhs_2_46797675
A2	Республика Татарстан, Лаишевский район, село Кирби	54 300,00	39 000 000,00	718	06.07.2023	Продам землю , 5га, ровный, проведён свет . Разрешено строительство. Рядом строится трасса М12. На соседнем участке уже построили дома .	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_snt_dn_p_2248457774
A3	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение	20 000,00	18 000 000,00	900	29.05.2023	Продаю участок ИЖС 2Га (200 соток) в новом перспективном коттеджном поселке "Верхняя Карповка" Пестречинского р-на РТ, по берегу р.Мёша. Участок размежеван на 25 участков от 6 до 12,6 соток. В настоящее время в поселке завершены работы по газификации, ведется строительство центрального водопровода, в ближайшей перспективе строительство дорог. Отличное предложение для застройщиков или инвесторов. Ожидаемый рост стоимости участков с 90000 рублей за сотку до 120000-150000 рублей за сотку в течение 1-2 лет. Цена продажи по данному предложению 90000 рублей за сотку.	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_230_5226995
A4	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, д. имени ТатЦИКа	75 000,00	45 000 045,00	600	24.05.2023	Продам земельный участок в экологическом месте в посёлке Татчик 7,5 га. Участок размежеван. Рядом сосновый лес, в 500 метрах река Мёша. Рядом проходит трасса М7, посёлки: Гильдеево, Богородский, 1 Мая, Шали, Ильинский. До Казани 20 минут езды. Коммуникации: газ, свет. Реальным покупателям - реальная скидка. Звоните , покажем в удобное для время.	https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_75ga_izhs_311_5810710
A5	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	10 000,00	15 000 000,00	1 500	18.05.2023	Покупайте у нас, эксклюзивный, во всех смыслах этого слова, земельный участок. Участки размежеваны, но продажа только всей территории. ИЖС. Участок на территории, которого растут многолетние богатые сосны 50% засажено и 50 % ровное поле. До Волги 500 м, в близи есть дикое озеро, которым вы будете наслаждаться наедине с природой. Газ, свет - все подведено к участку Участок подойдёт ценителям природы, охоты, рыбалки. Вы можете стать счастливым его обладателем и основать там свою фазенду или поместье, как вам будет угодно. Подробнее расскажу, и даже покажу вам это райское место. Лучше всего воочию насладиться звуками природы и услышать волшебные ароматы этой природы. Видео вышло по запросу. Один взрослый собственник (физлицо), рассмотрим разные варианты. Звоните - и мы обязательно договоримся. Разумный торг.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_izhs_247_9124174
A6	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбиче	229 386	450 000 000	1 962	17.07.2023	Продаю земельный участок в Столбичах. Площадь: 229 386 кв.м. (22, 9 га). Категория земель: земли населенных пунктов. К территории земельного участка проходит асфальтовая дорога. Коммуникации: электричество, вода. Имеется техническая возможность для подведения газоснабжения.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_2294ga_izhs_3027287407
A7	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Карадули	10 000	8 000 000	800	17.07.2023	Ровный участок в с.Карадули Лаишевского района на жилой улице Новостройка. ЛПХ. Круглогодично проживают соседи, коммуникации (газ, вода, электричество) вдоль участка, до р.Мёша 700 м. Тихое, красивое место (рыбалка, охота, грибы, ягоды, купание все рядом). Идеальное место для мини-коттеджной застройки, отдыха, проживания. До города 25 минут на автомобиле. В собственности. Звоните!	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_izhs_1717578504

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

3. Выбор единицы сравнения

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

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

4. Выбор параметров сравнения.

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

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

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

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

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

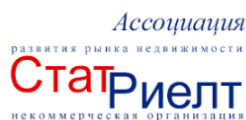
Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

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

← → ↻ statr.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3212-na-dolevuyu-sobstvennost-zemel'nogo-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2023-goda



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

на Долевую собственность земельного участка - корректировки на 01.07.2023 года

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

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

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

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

При условии соблюдения преимущественного права других собственников на приобретение этой доли (с соблюдением установленного порядка извещения).

* - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, не менее минимально допустимого размера для данного назначения и разрешенного использования участка, а также возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования.

** - Если площадь, соответствующая продаваемой доли, меньше минимально допустимого размера для данного назначения и разрешенного использования участка, либо не возможен отдельный выход и проезд к землям общего пользования, дороге общего пользования, либо невозможно по другим причинам формирование отдельного земельного участка площадью, соответствующей продаваемой доле («выделение в натуре»).

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

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

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

Таблица 123. Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Скидка на торг принята в размере среднего значения доверительного интервала для неактивного рынка и составляет -13,7%

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

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

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

Оцениваемый земельный участок отличается по своему местоположению с объектами-аналогами. Объект оценки находится в 237км. от областного центра (г. Казань). Расстояние от объектов-аналогов до областного центра варьируется от 40 км. до 60 км.

Размер корректировки на расстояние до областного центра определялся по данным исследования Справочника оценщика недвижимости-2022. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2022г. в соответствии с таблицей:

Таблица 48

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

Подъездные пути Для расчета стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:160302:371 применена корректировка на обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием. данный участок находится на 2-й линии от автодороги, доступ к участку ограничен, осуществляется через смежный земельный участок. Величина корректировки определена на основании рекомендаций Исследования Ассоциации Некоммерческой Организации «Статриелт» по состоянию на 01.07.2023г. <https://statrielt.ru>.

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.07.2023 года

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



Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым и ровным покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,08	1,23	1,15
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,06	1,19	1,12
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/д дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью - для участков производственного и складского назначения	1,07	1,30	1,16
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным) с оборудованными воротами и калитками	1,13	1,31	1,21
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,05	1,18	1,10
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,02	1,12	1,06

Корректировка применена ко всем аналогам и составляет: $(1/1,15-1)*100\% = -13,04\%$

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

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

→ statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3200-na-mashtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2023-goda

на Масштаб, размер, общую площадь земельных участков - корректировка на 01.07.2023 года

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



Поправка рыночной стоимости земельного участка на общую площадь (размер, масштаб)

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден. ед. / кв. м.,

S – общая площадь земельного участка, кв. м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Итоги расчетов Статриелт на основе актуальной рыночных данных

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,678	-0,15	$K s = (So/Sa)^{-0,15}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,629	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,578	-0,21	$K s = (So/Sa)^{-0,21}$
поселения до 50 тыс. человек	0,551	-0,23	$K s = (So/Sa)^{-0,23}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,531	-0,28	$K s = (So/Sa)^{-0,28}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,688	-0,32	$K s = (So/Sa)^{-0,32}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Так как оцениваемый земельный участок и объекты-аналоги расположены в населенных пунктах с численностью до 50 тыс. человек, коэффициент торможения равен -0,23. Расчет корректировки проводился по следующей формуле: $\text{Корректировка} = (\text{Площадь ОО} / \text{Площадь ОА})^{-0,23}$,

где: ОО – объект оценки,

ОА – объект аналог.

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

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

Расчет стоимости объекта оценки методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблицах ниже.

Таблица 11.2. Расчет стоимости объекта оценки - земельного участка, кад. № 16:24:160302:372, методом прямого сравнительного анализа продаж

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналоги						
	A0	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сингели	Республика Татарстан, Лаишевский район, село Кирби	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, д. имени ТатЦИКа	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Карадули
Цена сделки руб.	?	26 000 000,00	39 000 000,00	18 000 000,00	45 000 045,00	15 000 000,00	450 000 000	8 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	557	718	900	600	1 500	1 962	800
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-13,70	-13,70	-13,70	-13,70	-13,70	-13,70	-13,70
поправка, руб.		-76,27	-98,40	-123,30	-82,20	-205,50	-268,76	-109,60
с поправкой на торг, руб.		480,47	619,83	776,70	517,80	1 294,50	1 693,00	690,40
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		480,47	619,83	776,70	517,80	1 294,50	1 693,00	690,40
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		480,47	619,83	776,70	517,80	1 294,50	1 693,00	690,40
Дата сделки	19.07.2023	10.07.2023	06.07.2023	29.05.2023	24.05.2023	18.05.2023	17.07.2023	17.07.2023
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		480,47	619,83	776,70	517,80	1 294,50	1 693,00	690,40
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сингели	Республика Татарстан, Лаишевский район, село Кирби	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, д. имени ТатЦИКа	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Карадули
Расстояние до областного центра (г. Казань), км.	23	56	40	38	50	56	23	42
поправка коэф-т		1,32	1,11	1,11	1,20	1,32	1,00	1,20
поправка, %		32,00	11,00	11,00	20,00	32,00	0,00	20,00
поправка, руб.		153,75	68,18	85,44	103,56	414,24	0,00	138,08
с поправкой, руб.		634,22	688,02	862,14	621,36	1 708,74	1 693,00	828,48
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		634,22	688,02	862,14	621,36	1 708,74	1 693,00	828,48
Вид разрешенного использования	для жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналоги						
	A0	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		634,22	688,02	862,14	621,36	1708,74	1693,00	828,48
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		634,22	688,02	862,14	621,36	1 708,74	1 693,00	828,48
Площадь, м2	935 459,00	46 700,00	54 300,00	20 000,00	75 000,00	10 000,00	229 386	10 000
поправка на площадь,коэф.	-0,23	0,50	0,52	0,41	0,56	0,35	0,72	0,35
поправка, %		-49,81	-48,04	-58,70	-44,03	-64,79	-27,62	-64,79
поправка, руб.		-315,91	-330,52	-506,11	-273,61	-1 107,10	-467,67	-536,77
с поправкой, руб.		318,31	357,49	356,02	347,75	601,64	1 225,32	291,71
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
значение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		318,31	357,49	356,02	347,75	601,64	1225,32	291,71
Валовая коррекция, руб.		-238,44	-360,74	-543,98	-252,25	-898,36	-736,43	-508,29
Абсолютная валовая коррекция, %		81,81	59,04	69,70	64,03	96,79	27,62	84,79
Обратная величина валовой коррекции	0,12	0,01	0,02	0,01	0,02	0,01	0,04	0,01
Вес при согласовании	1,00	0,10	0,14	0,12	0,13	0,09	0,31	0,10
вклад в итоговую стоимость, руб.		33,13	51,55	43,49	46,24	52,92	377,67	29,29
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	634							
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	593 356 705							

Таблица 11.2. Расчет стоимости объекта оценки - земельного участка, кад. № 16:24:160302:371, методом прямого сравнительного анализа продаж

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналоги						
	A0	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сингели	Республика Татарстан, Лаишевский район, село Кирби	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, д. имени ТатЦИКа	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Карадули
Цена сделки руб.	?	26 000 000,00	39 000 000,00	18 000 000,00	45 000 045,00	15 000 000,00	450 000 000	8 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	557	718	900	600	1 500	1 962	800
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-13,70	-13,70	-13,70	-13,70	-13,70	-13,70	-13,70
поправка, руб.		-76,27	-98,40	-123,30	-82,20	-205,50	-268,76	-109,60
с поправкой на торг, руб.		480,47	619,83	776,70	517,80	1 294,50	1 693,00	690,40

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналоги						
	А0	А1	А2	А3	А4	А5	А6	А7
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		480,47	619,83	776,70	517,80	1 294,50	1 693,00	690,40
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		480,47	619,83	776,70	517,80	1 294,50	1 693,00	690,40
Дата сделки	24.07.2023	10.07.2023	06.07.2023	29.05.2023	24.05.2023	18.05.2023	17.07.2023	17.07.2023
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		480,47	619,83	776,70	517,80	1 294,50	1 693,00	690,40
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Сингели	Республика Татарстан, Лаишевский район, село Кирби	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Кулаевское сельское поселение	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, д. имени ТатЦИКа	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Карадули
Расстояние до областного центра (г. Казань), км.	23	56	40	38	50	56	23	42
поправка коэф-т		1,32	1,11	1,11	1,20	1,32	1,00	1,20
поправка, %		32,00	11,00	11,00	20,00	32,00	0,00	20,00
поправка, руб.		153,75	68,18	85,44	103,56	414,24	0,00	138,08
с поправкой, руб.		634,22	688,02	862,14	621,36	1 708,74	1 693,00	828,48
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		634,22	688,02	862,14	621,36	1 708,74	1 693,00	828,48
Вид разрешенного использования	для жилищного строительства	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		634,22	688,02	862,14	621,36	1 708,74	1 693,00	828,48
Подъездные пути	участок расположен на 2-й линии, доступ к участку ограничен, осуществляется через другой участок	есть	есть	есть	есть	есть	есть	есть
поправка, коэф-т	1,00	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15	1,15
поправка, %		-13,04	-13,04	-13,04	-13,04	-13,04	-13,04	-13,04
поправка, руб.		-82,72	-89,74	-112,45	-81,05	-222,88	-220,83	-108,06
с поправкой, руб.		551,50	598,27	749,68	540,31	1 485,86	1 472,17	720,42
Площадь, м2	320 000,00	46 700,00	54 300,00	20 000,00	75 000,00	10 000,00	229 386	10 000
поправка на площадь,коэф.	-0,23	0,64	0,66	0,53	0,72	0,45	0,93	0,45
поправка, %		-35,77	-33,50	-47,15	-28,37	-54,94	-7,37	-54,94
поправка, руб.		-197,25	-200,42	-353,47	-153,30	-816,29	-108,52	-395,78
с поправкой, руб.		354,24	397,85	396,21	387,01	669,57	1 363,65	324,64

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналоги						
	A0	A1	A2	A3	A4	A5	A6	A7
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
значение	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		354,24	397,85	396,21	387,01	669,57	1363,65	324,64
Валовая коррекция, руб.		-202,50	-320,38	-503,79	-212,99	-830,43	-598,10	-475,36
Абсолютная валовая коррекция, %		80,81	57,54	71,19	61,42	99,98	20,41	87,98
Обратная величина валовой коррекции	0,13	0,01	0,02	0,01	0,02	0,01	0,05	0,01
Вес при согласовании	1,00	0,09	0,13	0,11	0,12	0,08	0,38	0,09
вклад в итоговую стоимость, руб.		33,61	53,01	42,67	48,31	51,34	512,12	28,29
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	769							
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	246 191 101							

12 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

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

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес подхода	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. с учетом округления
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 935 459 кв.м., кадастровый номер 16:24:160302:372; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	935 459	16:24:160302:372	593 356 705	1,00	593 360 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 320 000 кв.м., кадастровый номер 16:24:160302:371; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с.Большие Кабаны	320 000	16:24:160302:371	246 191 101	1,00	246 190 000
Итого:		1 255 459		839 547 806		839 550 000

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, представленной и проанализированной в данном отчете, мы пришли к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной застройки, кад. №№ 16:24:160302:372, 16:24:160302:371, по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны, по состоянию на 19.07.2023г. составляет с учетом округления:

**839 550 000 (Восемьсот тридцать девять миллионов пятьсот пятьдесят тысяч) рублей⁷,
а именно:**

№	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Рыночная (справедливая) стоимость , руб.
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 935 459 кв.м., кадастровый номер 16:24:160302:372; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	935 459	16:24:160302:372	593 360 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь 320 000 кв.м., кадастровый номер 16:24:160302:371; адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны	320 000	16:24:160302:371	246 190 000
	Итого:	1 255 459		839 550 000

Оценщик

 Диденко Л.Н.

Директор ООО «КонТраст»

Ибрагимов Р.В.

⁷ Согласно ст. 146-2 пп.6 Налогового кодекса Российской Федерации сделки купли-продажи земли не облагаются НДС

ПРИЛОЖЕНИЕ

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

377266

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.07.2023г.			
Кадастровый номер:		16:24:160302:372	
Номер кадастрового квартала:		16:24:160302	
Дата присвоения кадастрового номера:		19.07.2023	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Большие Кабаны	
Площадь, м2:		935459 +/- 339	
Кадастровая стоимость, руб:		119804234,13	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:00:000000:1338, 16:24:160302:364, 16:24:000000:6913, 16:24:000000:6918, 16:24:160302:365, 16:24:000000:6921	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Размещение домов индивидуальной жилой застройки	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка состоит из 5 контуров.	
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ак Барс Капитал" (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытый паевый инвестиционный фонд рентный "Ак барс - Горизонт"	

полное наименование органа регистрации прав

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 304B7974B3A5E19704A5C6AD6A78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН

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

Уполномоченный сотрудник
КОШЛАТОВА ЭЛЬМИРА ЗИННУРОВА

ВРЕМЯ 10:30 ДАТА 27.07.2023 г

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.07.2023г.			
Кадастровый номер:		16:24:160302:372	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:160302:372-16/130/2023-1 19.07.2023 16:38:37
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.07.2023 16:38:37
	номер государственной регистрации:		16:24:160302:372-16/130/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024 с 04.08.2009 по 30.06.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Ак Барс - Горизонт", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Ак Барс - Горизонт", № 04082009, выдан 04.08.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование органа регистрации прав

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 304B7974B3A5E19704A5C6AD6A78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 17.05.2022 по 10.08.2023

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН

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

Уполномоченный сотрудник
КОШЛАТОВА ЭЛЬМИРА ЗИННУРОВА

ВРЕМЯ 10:30 ДАТА 27.07.2023 г

Лист 3

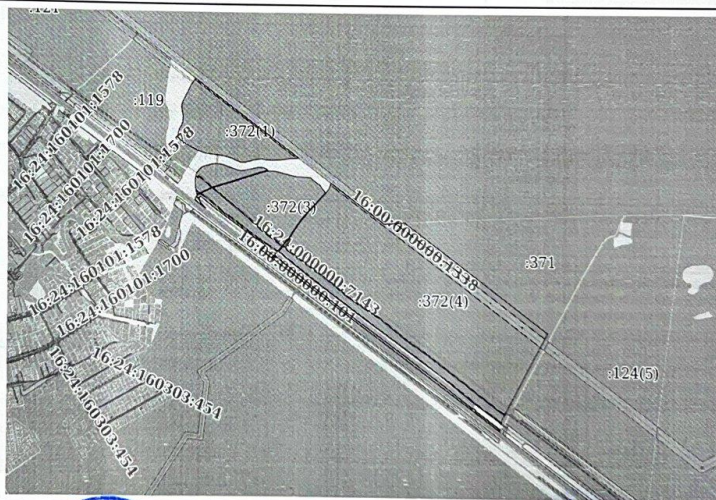
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.07.2023г.			
Кадастровый номер:		16:24:160302:372	
1	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
2	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
3	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правовитязания 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 государственного органа, осуществляющего регистрацию недвижимости		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН
		Сертификат: 3040B7974B5AE197A47C6AD6A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ ФИЛИАЛЫ, ФИЛИАЛЫ УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК КОШЛАТОВА ЭЛЬМИРА ЗИННУРОВНА ВРЕМЯ 10:30 ДАТА 27.07.2023Г

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.07.2023г.			
Кадастровый номер:		16:24:160302:372	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:20000			
полное наименование государственного органа, осуществляющего регистрацию недвижимости		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН
		Сертификат: 3040B7974B5AE197A47C6AD6A78 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2023	ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МФЦ в РТ ФИЛИАЛЫ, ФИЛИАЛЫ УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК КОШЛАТОВА ЭЛЬМИРА ЗИННУРОВНА ВРЕМЯ 10:30 ДАТА 27.07.2023Г

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.07.2023г.			
Кадастровый номер:		16:24:160302:371	
Номер кадастрового квартала:		16:24:160302	
Дата присвоения кадастрового номера:		19.07.2023	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Местоположение:		Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с Большие Кабаны	
Площадь, м2:		320000 +/- 198	
Кадастровая стоимость, руб:		40982400	
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:00:000000:1338, 16:24:000000:6918	
Категория земель:		Земли населенных пунктов	
Виды разрешенного использования:		Размещение домов индивидуальной жилой застройки	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Ак Барс Капитал" (представитель правообладателя), Правообладатель: Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "Ак барс - Горизонт"	

полное наименование органа регистрации прав

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3CAE1B7A327A2BFA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОП в РТ
с. Казань, ул. Давыдовская, д. 74
Уполномоченный сотрудник
КОШЛАТОВА ЭЛЬМИРА ЗИННУРОВНА
ВРЕМЯ 10:30 ДАТА 27.07.2023 Г

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.07.2023г.			
Кадастровый номер:		16:24:160302:371	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:160302:371-16/130/2023-1 19.07.2023 16:38:37
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		19.07.2023 16:38:37
	номер государственной регистрации:		16:24:160302:371-16/130/2023-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 04.08.2009 по 30.06.2024 с 04.08.2009 по 30.06.2024
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Ак Барс - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс - Горизонт", № 04082009, выдан 04.08.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют

полное наименование органа регистрации прав

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 3094B7974B3CAE1B7A327A2BFA78
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 17.05.2022 по 16.08.2023

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОП в РТ
с. Казань, ул. Давыдовская, д. 74
Уполномоченный сотрудник
КОШЛАТОВА ЭЛЬМИРА ЗИННУРОВНА
ВРЕМЯ 10:30 ДАТА 27.07.2023 Г

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.07.2023г.	
Кадастровый номер: 16:24:160302:371	
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 Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6 Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7 Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8 Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9 Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
10 Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11 Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

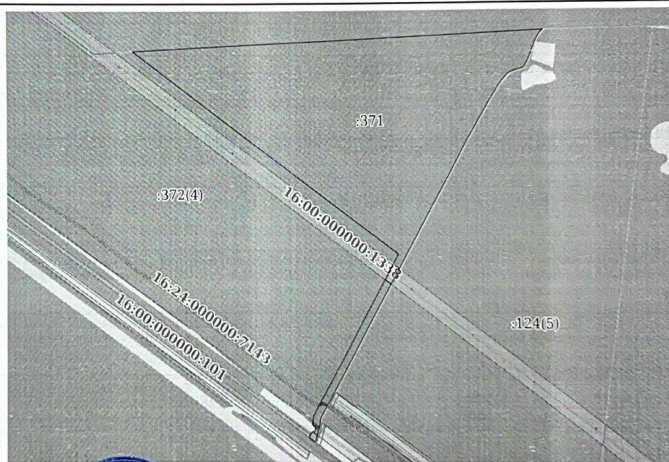
полное наименование должности:  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 3094879748САМЕПРОТАСТСАДМГАТ
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН
Получатель: И.А. Давыдов
Инициалы, фамилия: И.А. Давыдов
Уполномоченный сотрудник
Кошлатова Эльмира Зиннуровна
ВРЕМЯ 10:30 ДАТА 27.07.2023г

Раздел 3 Лист 4

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1
Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
24.07.2023г.	
Кадастровый номер: 16:24:160302:371	
План (чертеж, схема) земельного участка	
	
Масштаб 1:10000	
полное наименование должности:  ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094879748САМЕПРОТАСТСАДМГАТ Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с: 17.05.2022 по 10.08.2023	ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФГИС ЕГРН Получатель: И.А. Давыдов Инициалы, фамилия: И.А. Давыдов Уполномоченный сотрудник Кошлатова Эльмира Зиннуровна ВРЕМЯ 10:30 ДАТА 27.07.2023г

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ»
Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, 1А
тел.: +7 (843) 518-66-77, www.akbars-capital.ru
ИНН 1435126890 КПП 165701001

Чиклэнгэн жаваплылык жәмгыяте
Идарә итүче «АК БАРС КАПИТАЛ»
Татарстан Республикасы, Казан, Меридианная, 1А
тел.: +7 (843) 518-66-77, www.akbars-capital.ru
ИНН 1435126890 КПП 165701001

Ак Барс
Капитал



РЕШЕНИЕ № 18 от 14 июля 2023 года
О разделе земельного участка входящего в состав активов
ЗПИФ рентного «АК БАРС – Горизонт» под управлением ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ»

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ», доверительный управляющий Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «АК БАРС – Горизонт» (далее – Фонд), действуя в соответствии с Правилами доверительного управления Фондом и руководствуясь нормами Федерального закона №156 – ФЗ от 29.11.2001 г. «Об инвестиционных фондах», РЕШИЛО:

Произвести раздел земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь: 1 255 459 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны кадастровый номер: **16:24:160302:122**, на 2 (два) новых земельных участка, а также произвести регистрацию права собственности на вновь образованные участки, а именно:

Земельный участок 1, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь: 320 000 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны.

Земельный участок 2, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: размещение домов индивидуальной жилой застройки, общая площадь: 935 459 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Большие Кабаны.

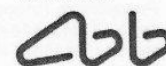
Произвести раздел земельного участка категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 703 055 кв.м., адрес объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, кадастровый номер: **16:24:150301:682**, на 2 (два) новых земельных участка, а также произвести регистрацию права собственности на вновь образованные участки, а именно:

Земельный участок 1, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 421 752 кв.м., адрес

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ"
Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, 1А
тел.: +7 (843) 518-66-77, www.akbars-capital.ru
ИНН 1435126890 КПП 165701001

Чиклэнгэн жаваплылык жәмгыяте
Идарә итуче "АК БАРС КАПИТАЛ"
Татарстан Республикасы, Казан, Меридианная, 1А
тел.: +7 (843) 518-66-77, www.akbars-capital.ru
ИНН 1435126890 КПП 165701001

Ак Барс
Капитал



объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район,
Столбищенское сельское поселение.

Земельный участок 2, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного
использования: для сельскохозяйственного производства, общая площадь: 281 303 кв.м., адрес
объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район,
Столбищенское сельское поселение.

ВРИО Генерального директора
ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ»



И.Н. Агафонова

Д.О. Морозова
(843)524-77-18 вв. 115

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

24 3644 от 14.07.2023 Ак Барс-Гор X Участок 4,67 га (ИЖС) на прод X +

avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_467_ga_izhs_246797675

Дом бизнеса Бизнес Поезд Каталог Поиск

Avito Все категории Поиск по объявлениям Набр

Казань, направление, район, метро

Участок 4,67 га (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

26 000 000 Р
55 079 Р за сотку или предложите свою цену

Показать телефон в WhatsApp

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Есть вопросы? Тут ответ!

Когда можно посмотреть?

Флагман
Агентство
На Avito с марта 2019

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 467 сот. Расстояние до центра города: 16 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Синтели Показать карту

Описание

Продаю земельный участок в д. Синтели Лаишевского Республики Татарстан под строительство коттеджного поселка 4,67 га, участок разграничен на 10 участков от 10 до 20 соток, до Мещи 300-400 метров, граничит с лесом, электричество подведено, получено теплоснабжение на газификацию поселка, назначение ИЖС. Возможна продажа отдельными участками. Рассмотрите вариант совместного строительства на участках индивидуального домов с дальнейшей совместной реализацией.

№ 246797675 - 10 июля в 12:58 - 315 просмотров (+0 скрин)

Пожалуйста

Ожидание 10.jpg.avito.st...

Сообщения

921 31.07.2023

https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_467_ga_izhs_246797675

24 3644 от 14.07.2023 Ак Барс-Гор X Участок 4,67 га (ИЖС) на X Участок 7,8 сот. (ИЖС) на X Участок 11,6 сот. (ИЖС) на X Участок 11,7 сот. (ИЖС) на X Участок 100 сот. (СНТ, ДНП) X Участок 100 сот. (СНТ, ДНП) X Участок 5 га (СНТ, ДНП) X +

avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_snt_dnp_2248457774

Дом бизнеса Бизнес Поезд Каталог Поиск

Avito Все категории Поиск по объявлениям Набр

Казань, направление, район, метро

Участок 5 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку

39 000 000 Р
78 000 Р за сотку или предложите свою цену

8 919 621-67-33

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуй!

Есть вопросы? Тут ответ!

Когда можно посмотреть?

Алена Рамагулова
Частное лицо
На Avito с августа 2019

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 500 сот. Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский район, село Кирби Показать карту

Описание

Продаю землю, 5га, ровный, проведен свет. Разрешено строительство. Рядом строится трасса М12. На соседнем участке уже построили дома.

№ 224845774 - 8 июля в 14:32 - 813 просмотров (+0 скрин)

Пожалуйста

Пожоие объявления

Сообщения

930 31.07.2023

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_5ga_snt_dnp_2248457774

Участок 2 га (ИЖС)

18 000 000 ₽
90 000 ₽ за сотку

8 960 036-53-70

Написать сообщение
Ответит в течение нескольких часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще вопросы? Тут ответят! Когда можно позвонить?

Готовность Недвижимости
Актуально
На Авито с января 2019

Показать отзывы

Подписаться на продавца

Контактное лицо:
Андрей

Готовность Недвижимости
Все операции с недвижимостью с максимальной прозрачностью

	Участок 10 сот. (ИЖС) 2 900 000 ₽
	2 кв. метра, 50 кв. м, 217 кв. 5 800 000 ₽
	1 кв. метра, 43 кв. 39 кв. 8 900 000 ₽

№ 2305226995 - обновлено в 17:52 - 766 просмотров (по сайтам) Показать фото

https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_izhs_2305226995

Участок 7,5 га (ИЖС) | Участок 100 сот. (ИЖС) | Яндекс Карты | индекс тер с январь | Купить земельный у-

avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_75ga_izhs_3115810710

Уточнить недвижимость - земельный участок "купить" (подробная информация)

Добавить в избранное | Сохранить | Добавить заметку

Участок 7,5 га (ИЖС)

45 000 045 ₽
60 000 ₽ за сотку

8 917 270-25-32

Написать сообщение
Ответить на письмо или фото

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы? | Торг возможен | Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости "Идеал"
Аккредитовано
На Avito с апреля 2016
[Рейтинг продавца](#)

Подписаться на продажи

Контактные лица:
официальный Аватар

Об участке

Площадь: 750 сот.
Расстояние до центра периода: 6 км

Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н., Шапкинское сельское поселение, д. имени ТопЦиба
[Показать карту](#)

Описание

Продан земельный участок в экологическом месте в посёлке ТатЦиба 7,5 га. Участок разнотравен. Рядом сосновый лес, в 500 метрах река Мёша. Рядом проходит трасса М7, попутки: Темлярово, Белорозье, 1 Мая, Шам, Иштыбай. До Казани 20 минут езды. Коммуникации: газ, свет. Реальным покупателям - реальная цена. Звоните, покажем в удобное для вас время.

№ 3115810710 - 24 мая в 15:12 - 25 просмотров (+0 скриншот)
[Помогатель](#)

https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_75ga_izhs_3115810710

Новая вкладка X Участок 100 сот. (ИЖС) на г. Яндекс Карты X индекс тер с января 2001 г. X Купить земельный участок X +

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_izhs_2479124174

Стопблиц - Наблюдение - Земельные участки - Купить - Поисковый (ИЖС)

Участок 100 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить Добавить закладку



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

8 958 746-82-47

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство
Завершено 348 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо
АН Адреса

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

Новая вкладка X Участок 100 сот. (ИЖС) на г. Яндекс Карты X индекс тер с января 2001 г. X Купить земельный участок X +

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_izhs_2479124174

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

Расположение
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, д. Новая Поляна [Показать карту](#)

Описание
Покупайте у нас, эксклюзивный, во всех смыслах этого слова, земельный участок. Участки размежеваны, но продажа только всей территории. ИЖС. Участок на территории, которого растут многолетние богатые сосны 50% засажено и 50 % ровное поле. До Волги 500 м, вблизи есть дикое озеро, которым вы будете наслаждаться наедине с природой. Газ, свет - все подведено к участку. Участок подойдёт ценителям природы, охоты, рыбалки. Вы можете стать счастливым его обладателем и основать там свою ферму или поместье, как вам будет угодно. Подробнее расскажем, и даже покажу вам это райское место. Лучше всего воочию насладиться звуками природы и услышать волшебные ароматы этой природы. Видео вышло по запросу. Один взрослый собственник (физлицо), рассмотрим разные варианты. Звоните - и мы обязательно договоримся. Разумный торг.

№ 2479124174 · 18 мая в 14:55 · 4117 просмотров (+2 сегодня) [Пожаловаться](#)

Похожие объявления



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

8 958 746-82-47

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Пользователь
Агентство
Завершено 348 объявлений

Подписаться на продавца

Контактное лицо
АН Адреса

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



Все категории

Поиск по объявлениям

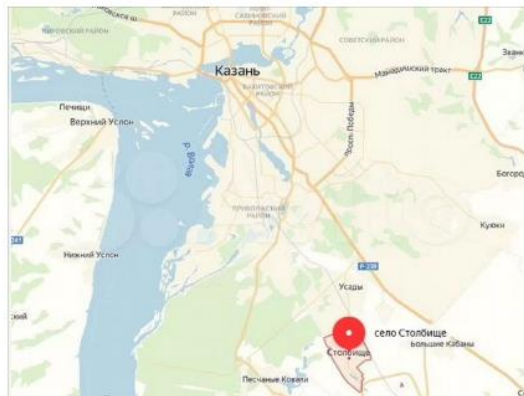
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 22,94 га (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 2293,9 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище

[Показать карту](#)

Описание

Продаю земельный участок в Столбищах.

Площадь: 229 386 кв.м. (22,9 га). Категория земель: земли населенных пунктов.

К территории земельного участка проходит асфальтовая дорога.

Коммуникации: электричество, вода. Имеется техническая возможность для подведения газоснабжения.

№ 3027287407 · 17 июля в 16:31 · 702 просмотра (+5 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

450 000 000 ₽

198 172 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 932 202-74-76

[Написать сообщение](#)
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Трифель
Частное лицо
На Авито с апреля 2023

2 объявления пользователя

[Подписаться на продавца](#)

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_2294ga_izhs_3027287407

avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_izhs_1717578504



Все категории

Поиск по объявлениям

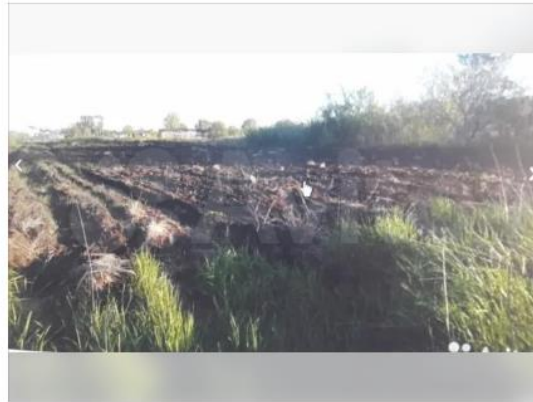
Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Поселений (ИЖС)

Участок 100 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



8 000 000 Р

80 000 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 917 391-41-34

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Александр

Частное лицо

На Авито с ноября 2012



Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 100 сот.

Расстояние до центра города: 16 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Карадули

[Показать карту](#)

Описание

Ровный участок в с.Карадули Лаишевского района на жилой улице Новостройка. ЛПХ. Круглогодично проживают соседи, коммуникации (газ, вода, электричество) вдоль участка, до р.Меша 700 м. Тихое, красивое место (рыбалка, охота, грибы, ягоды, купание все рядом). Идеальное место для мини-коттеджной застройки, отдыха, проживания. До города 25 минут на автомобиле. В собственности. Звоните!

№ 1717578504 · 17 июля в 23:12 · 1308 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_100sot_izhs_1717578504



ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ



**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

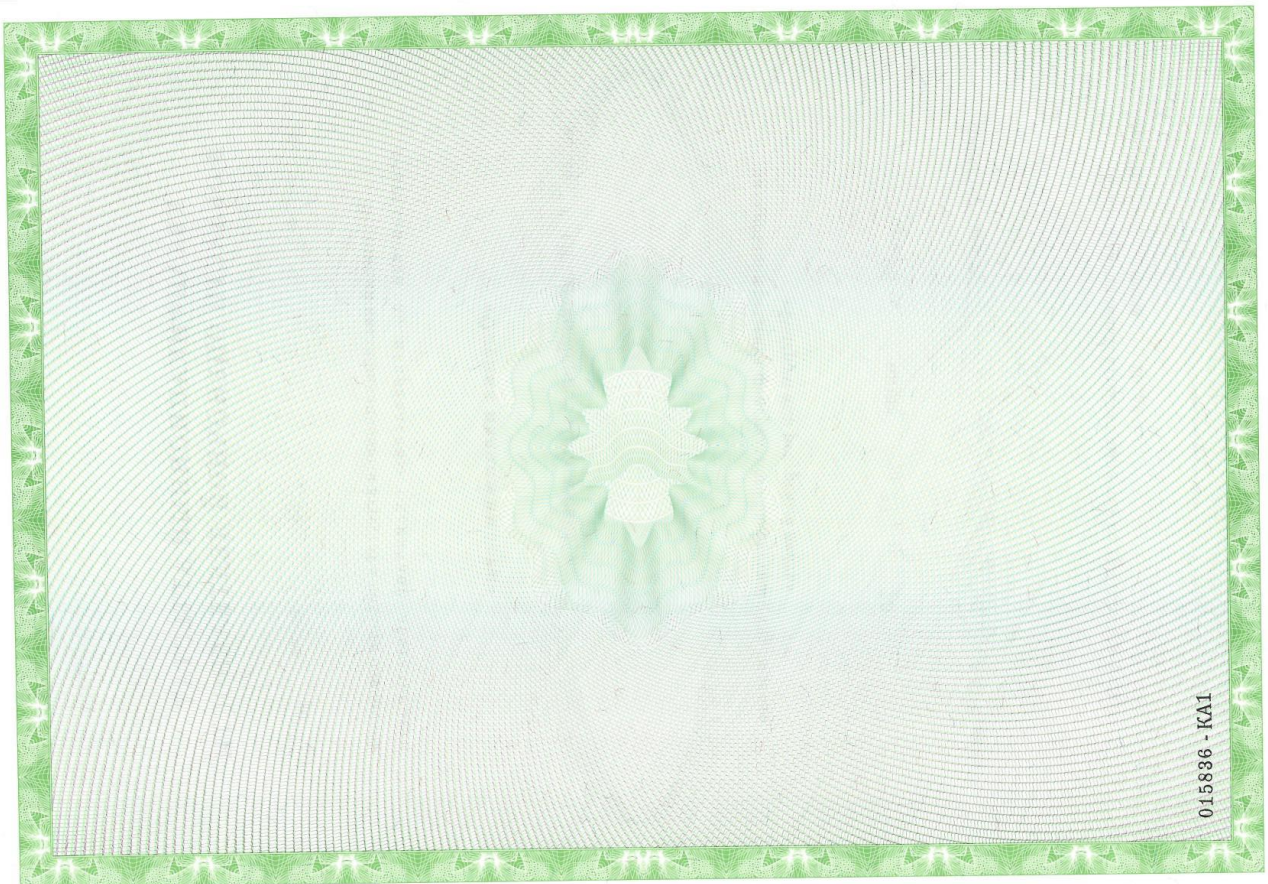
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

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.

АО «СТРАХОВАНИЕ» Москва, 2017 г. - № 1319444



ПОЛИС
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/23-42493929

Настоящий полис подписывает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантии» (117105, г. Москва, Насуровский проезд, д. 6, стр. 9, ЭТАЖ: 3, Метро: 1, ОГРН 1027700042413, ИНН 7710045220) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности организаций», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «13» марта 2023 г.	Валюта страхования:	Российские рубль
Страхователь: 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8, пом. 1007 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802		
1. Срок действия полиса: С 00 часов 00 минут 26.03.2023г. по 24 часа 00 минут 25.03.2024г.		
2. Объект страхования: 2.1. Не 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 (Полки) распространяется на работы (исключения казачью оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года.		
3. Страховый 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 вреда (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, аналиты ответственности согласно Договору страхования		
5. Фрагменты: Страхование осуществляется без франшизы		
6. Страховая премия: Согласно Договору страхования		
7. Порядок оплаты страховой премии: Согласно Договору страхования		
8. Прилагаемые документы: - Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/23-42493929 - Правила страхования.		
Представитель страховщика: Крайченко А.Е.		Код 19334524

Декларация: Полис страхования оформлен в соответствии с условиями Договора страхования, подписан Страхователем и Страховщиком.

Страхователь: 
М.П. (подпись)

Страховщик: 
М.П. (подпись)

Оформлено в г. Казань, 13 марта 2023 г.

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Ищенко Лариса Николаевна	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключающему 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, заключающего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Страхователем деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
Страховая сумма	Страховая премия
С «27» января 2023 г. по «02» февраля 2023 г. – 300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек); С «03» февраля 2023 г. по «30» марта 2023 г. – 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек); С «31» марта 2023 г. по «26» января 2024 г. – 10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	Оплаченная часть страховой премии: 3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) Часть страховой премии, подлежащая оплате: 2 916 руб. 67 коп. (Две тысячи девятьсот шестнадцать рублей 67 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,07% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безличного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «05» апреля 2023 г. (включительно).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «27» января 2023 г. по «26» января 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10 % от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств). Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, вооруженные мятежи, восстания, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.	

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23-490B-4000002-00002 ВЫДАН 13 МАРТА 2023 Г.

ПОЛИСА № 23-490B-4000002-00001 ОТ «24» ЯНВАРЯ 2023 Г.
СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4

От имени Страховщика: 
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань
Дата выдачи: «31» марта 2023 г.