



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 № 4082

**об оценке рыночной (справедливой) стоимости имущества, составляющего
паевой инвестиционный Фонд:**

**-Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разре-
шенное использование: организация сельскохозяйственного производства,
площадью 75 073 кв. м, адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муни-
ципальный район, Айшинское сельское поселение, кадастровый номер:
16:20:111001:670**

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

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»

Дата оценки:

28.03.2024г.

Дата составления отчета:

28.03.2024г.

Казань 2024г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	10
5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	12
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	16
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	23
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	25
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	45
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	47
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	51
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	62
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	63
ПРИЛОЖЕНИЕ	64

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст» и Техническим заданием № 98 к указанному договору, нами была произведена оценка имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд:

-Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 75 073 кв. м, адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение, кадастровый номер: 16:20:111001:670.

Дата определения стоимости объекта оценки - 28.03.2024г.

Вид стоимости – Рыночная (справедливая).

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

Оценка проводилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017).

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельных участков по состоянию на 28.03.2024г. округленно составляет:

60 810 000 (Шестьдесят миллионов восемьсот десять тысяч) рублей, а именно:

Объект оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 75 073 кв. м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение, кадастровый номер: 16:20:111001:670	75 073	60 810 000

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 справедливую стоимость указанного имущества.

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

Оценщик



Носова И.П.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок, кадастровый номер: 16:20:111001:670, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, общей площадью 75 073 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Собственность 16:20:111001:670-16/016/2018-1 от 08.08.2018г. Субъекты 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 № 16:20:111001:670-16/016/2018-2 от 08.08.2018г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность Ограничения (обременения): Доверительное управление
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹⁾)	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.
Дата оценки	28.03.2024г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 28.03.2024г.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Установлены по данным документам: Выписка из ЕГРН от 12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44486696.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления технического задания	На дату составления задания на оценку специальных допущений не предусмотрено. В процессе формирования отчета об оценке выявленные специальные допущения будут отражены в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»
Ограничения оценки	Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено. Оценка проводится без проведения осмотра на основании данных, предоставленных Заказчиком, в связи с ограниченным доступом к объекту оценки.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому

¹ С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

	регулированию оценочной деятельности.
Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
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 залог. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	№ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст»
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 75 073 кв. м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение, кадастровый номер: 16:20:111001:670
Имущественные права на объект оценки:	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения): Доверительное управление
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	28.03.2024г.
Дата осмотра	Оценщиком не проводился осмотр объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможности осмотра
Дата составления отчета	28.03.2024г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. с учетом округления
		0,00	0,00	1,00	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 75 073 кв. м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение, кадастровый номер: 16:20:111001:670	75 073	не применялся	не применялся	60 812 884	60 810 000

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка по состоянию на 28.03.2024г. округленно составляет:

60 810 000 (Шестьдесят миллионов восемьсот десять тысяч) рублей, а именно:

Объект оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 75 073 кв. м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение, кадастровый номер: 16:20:111001:670	75 073	60 810 000

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

Определяемая справедливая стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объекты оценки и предполагает оценку объектов исходя из текущего варианта их использования.

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

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

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

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

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

6. Оценщиком не проводился осмотр объектов оценки.

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

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

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

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

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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	
Фамилия, имя, отчество	Носова Ирина Петровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет». №000605 от 23.01.2019г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов 17.08.2015г
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ИП №060005887 выдан Институтом непрерывного образования НОУ ВПО Институт управления «ТИСБИ»
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №024338-1 от 08.07.2021г
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	№922/2459138957 от 27.09.2023г. выдан Страховым обществом РЕСО-ГАРАНТИЯ, срок действия с 02.10.2023г. по 01.10.2024г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2005 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; Т.277-73-62
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»
Реквизиты (ОГРН, ИНН/КПП)	1021401047799 от 16.04.2002 г., ИНН/КПП 1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»
Сокращенное наименование	ООО «КонТраст»
Основной государственный регистрационный номер	1151690036574, дата присвоения 29.04.2015г
Место нахождения	420059, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8д, помещ. 1007
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/2550157498 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2024 г. по 25.03.2025 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	- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке; - Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; - Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является

	кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя; • размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке. Требование о независимости выполнено
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ	
Наименованное	Не привлекались
Контактная информация	
Квалификация	-
Опыт	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-
ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ	
Наименованное	Не привлекались
Контактная информация	-
Квалификация	-
Опыт	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ

4.1. Федеральные стандарты оценки

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

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

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

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

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

4.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

В соответствии с членством оценщиков в Ассоциации «Русское общество оценщиков», в части, не противоречащей указанному в разделе 4.1, при составлении данного отчета использовались:

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

4.3. Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

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

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

- ✓ контроль за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;

- ✓ ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление доступа к информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам с соблюдением требований настоящего Федерального закона, Федерального закона от 1 декабря 2007 года № 315-ФЗ "О саморегулируемых организациях" и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов Российской Федерации;

- ✓ организация информационного и методического обеспечения своих членов;

- ✓ осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;

- ✓ осуществление экспертизы отчетов».

4.4. Обоснование применения стандартов.

- ✓ В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой общественной организации «Русское общество оценщиков», в части, не противоречащей указанному в разделе 4.1, при составлении данного отчета использовались:

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

- Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет», следовательно, является обоснованным применение Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил СРО.

5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

✓ **ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ** – объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.

✓ **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** – это часть земной поверхности, границы которого определены в соответствии с федеральными законами.

✓ **УЛУЧШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющие качественные характеристики земельного участка.

✓ **ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** являются земли за чертой населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Земли сельскохозяйственного использования подразделяются на:

- земли, занятые сельскохозяйственными угодьями;
- земли, занятые несельскохозяйственными (прочими) угодьями: внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

✓ **К СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМ УГОДЬЯМ** относятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи, а также земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками, ягодниками).

✓ **ПАШНЯ** – земельный участок, систематически обрабатываемый и используемый для возделывания сельскохозяйственных культур.

✓ **ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** – характеризуются контурностью полей (размером, конфигурацией, изрезанностью препятствиями механизированной обработке), рельефом, каменистостью, энергоемкостью почв, высотой над уровнем моря. Технологические свойства земельного участка выражаются величиной индекса технологических свойств, который определяется с учетом влияния вышеперечисленных показателей на уровень затрат по возделыванию и уборке сельскохозяйственной продукции.

✓ **ЦЕНА** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

✓ **СТОИМОСТЬ** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

✓ Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства

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

✓ **ОЦЕНЩИК** – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков, застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и обладающее подготовкой, опытом, квалификацией, необходимой для ведения оценочной деятельности.

✓ **ПОДХОД К ОЦЕНКЕ** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

✓ **МЕТОД ОЦЕНКИ** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

✓ **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ** – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости объекта оценки.

✓ **ДАТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ)** – календарная дата по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ **ЗАТРАТЫ** – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

✓ **НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

✓ **ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

✓ **СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** – время с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

✓ **ДОХОДНЫЙ ПОДХОД** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

✓ **СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

✓ **РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ** – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Характеристика	Описание
Количественные и качественные характеристики объекта оценки	- Правовая документация, предоставленная Заказчиком; - Данные Публичной кадастровой карты https://pkk.rosreestr.ru - Интернет сервис Яндекс-карты: https://www.maps.yandex.ru/
Перечень использованных интернет сайтов	https://www.maps.yandex.ru http://economy.gov.ru http://www.consultant.ru https://yandex.ru/maps/ https://tatarstan.ru - Официальный сайт Министерства экономического развития Республики Татарстан https://mert.tatarstan.ru https://ru.wikipedia.org https://realnoevremya.ru http://www.appraiser.ru и др.
Предложения о продаже объектов-аналогов	https://www.avito.ru , https://kazan.cian.ru/ 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. Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.
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 земельного участка», 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, информация о текущем использовании объекта оценки, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

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

Объект оценки:

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 75 073 кв. м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский

7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

- Выписка из ЕГРН от 12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44486696.

7.2. Сведения об объектах оценки

Таблица 7.1 Общие сведения об объектах оценки

Показатель	Значение
Общие сведения:	
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 75 073 кв. м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение, кадастровый номер: 16:20:111001:670
Адрес	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение
Площадь	75 073
Кадастровый номер	16:20:111001:670
Кадастровая стоимость	5 399 250,16
УПКСЗУ, руб.	71,92
категория	земли населенных пунктов
разрешенное использование	организация сельскохозяйственного производства
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена
Сведения об имущественных правах:	
Имущественные права на объект оценки	Собственность. Номер и дата государственной регистрации: № 16:20:111001:670-16/016/2018-1 от 08.08.2018 г.
Субъект права	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
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 12.02.2024г. № КУВИ-001/2024-44486696.
Ограничения и обременения	Доверительное управление № 16:20:111001:670-16/016/2018-2 от 08.08.2018 г.
Реквизиты юридического лица	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд рентный «АК БАРС – Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Основной государственный регистрационный номер	ОГРН: 1021401047799 от 15.08.2002г.
Место нахождения	РТ, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
Балансовая стоимость, руб.	Сведения не предоставлены

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

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

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

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

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

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

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

Обременения/ограничения:

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

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

7.3. Характеристики местоположения объектов оценки

Объект оценки находится в Айшинском сельском поселении Зеленодольского района Республики Татарстан. Окружение представлено земельными участками сельскохозяйственного назначения. В целом район расположения объекта оценки характеризуется низкой плотностью застройки.

Местоположение характеризуется хорошей привлекательностью для сельскохозяйственного производства.

Краткий обзор региона.

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

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

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

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

Столица — город Казань.

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

Государственные языки: татарский, русский.

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

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

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

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

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

Почвы

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

На территории Татарстана выделяют три почвенных района:

Северный (Предкамье) — наиболее распространены светло-серые лесные (29 %) и дерново-подзолистые

(21 %), находящиеся главным образом на водораздельных плато и верхних частях склонов. 18,3 % процента занимают серые и тёмно-серые лесные почвы. На возвышенностях и холмах встречаются дерновые почвы. 22,5 % занимают смытые почвы, пойменные — 6-7 %, болотные — около 2 %. В ряде районов (Балтасинский, Кукморский, Мамадышский) сильна эрозия, коей подвержено до 40 % территории.

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

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

Нефть

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

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

Уголь

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

Водные ресурсы

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

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

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

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

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

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

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

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

Подземные воды

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

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

Экология

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

Население

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

общей численности населения республики.

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

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

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

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

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

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

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

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

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

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

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

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

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

Зеленодольский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Татарстан Российской Федерации. Разделён руслом Волги на правобережную и левобережную части. Административный центр — Зеленодольск. На начало 2020 года численность населения района составила 165 915 человек.

Единственный район республики, расположенный на обоих берегах реки Волга. Граничит на западе Чувашской Республикой (Козловский, Урмарский районы), на севере — с Марий Эл (Волжский район и городской округ Волжск), на северо-востоке — с Высокогорским районом Татарстана, на юго-востоке — с Верхнеуслонским, на юге — с Кайбицким районами, на востоке — с Казанью. На территории района находятся устья реки Свияга (правый приток Волги) и Сумка (левый приток Волги). В Зеленодольском районе находится система карстовых озёр Собакинские Ямы, а также озёра Косяково, Бело-Безводное, Карасиха Шатуниха, и другие.

Площадь района 1396 км², административный центр — Зеленодольск, пятый по численности населения город в Татарстане.

Изначально Зеленодольск задумывался как посёлок рабочего типа для ремонта судоходного транспорта. В 1932 году ему присвоили городской статус, а судостроительный завод имени Горького стал одним из градообразующих предприятий. В районе находится одна из главных туристических достопримечательностей Татарстана — остров-град Свияжск.

Айшинское сельское поселение — муниципальное образование в Зеленодольском районе Татарстана Российской Федерации.

Административный центр — село Айша.

Статус и границы сельского поселения установлены Законом Республики Татарстан от 31 января 2005 года № 24-ЗРТ «Об установлении границ территорий и статусе муниципального образования "Зеленодольский муниципальный район" и муниципальных образований в его составе».

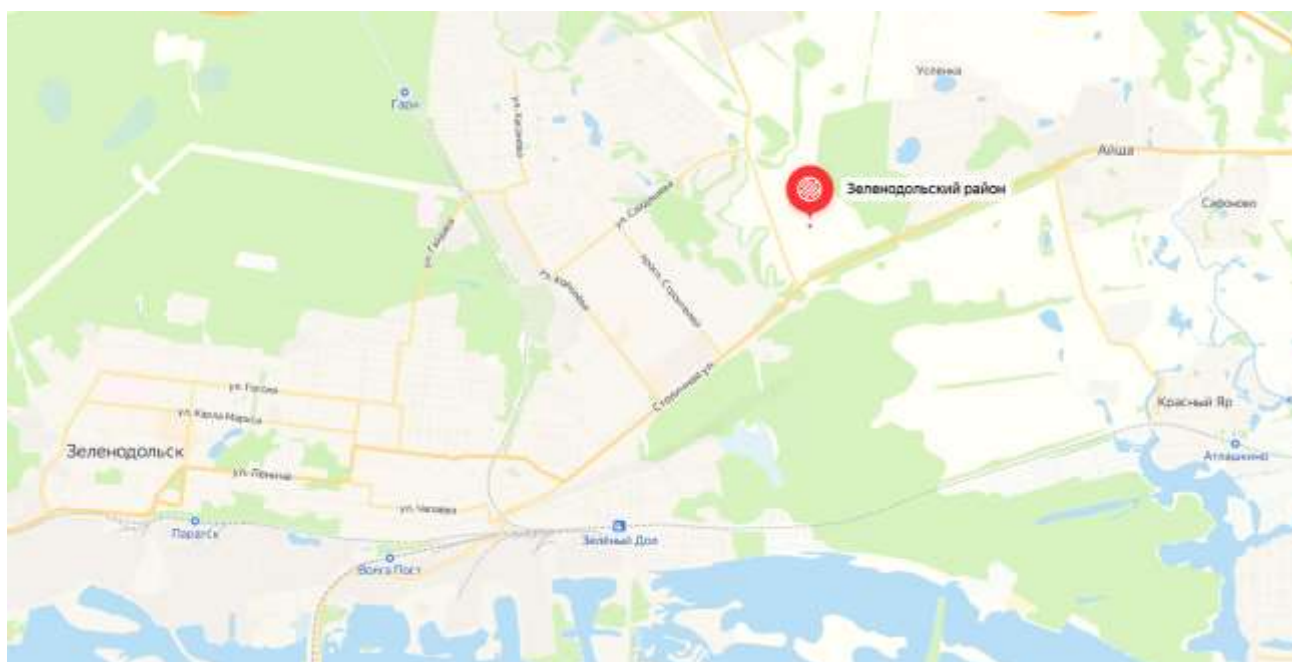
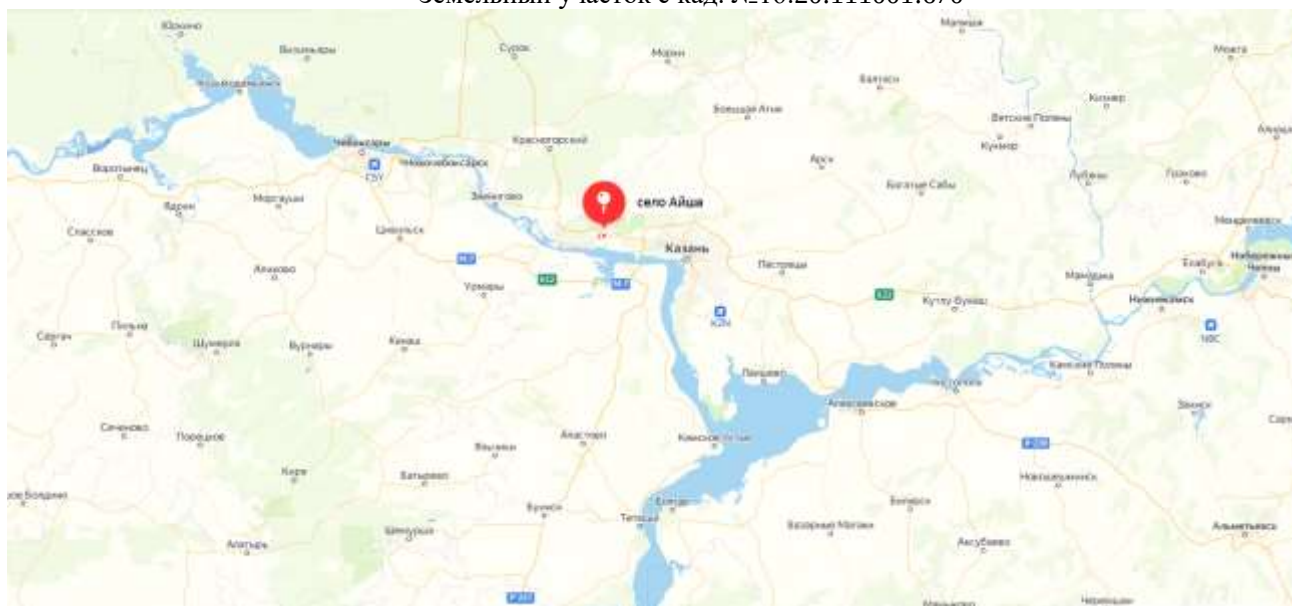
Айша — село в Зеленодольском районе республики Татарстан, у реки Сумка.

Основано в 1780 году, ранее входило в Ильинскую волость. Изначально на 56 дворах деревни жило 132 мужчины и 176 женщин. Начальная школа открылась в посёлке в 1910 году. Население жило скотоводством, пчеловодством, выращиванием хлеба; в начале XIX века был построен кирпичный завод, использовавший местную глину, добавилось в качестве заработка пережигание угля. В Гражданскую войну в поселении проходила линия фронта. На данный момент в посёлке есть детский сад, средняя школа, дом культуры, магазины, амбулатория, совхоз.

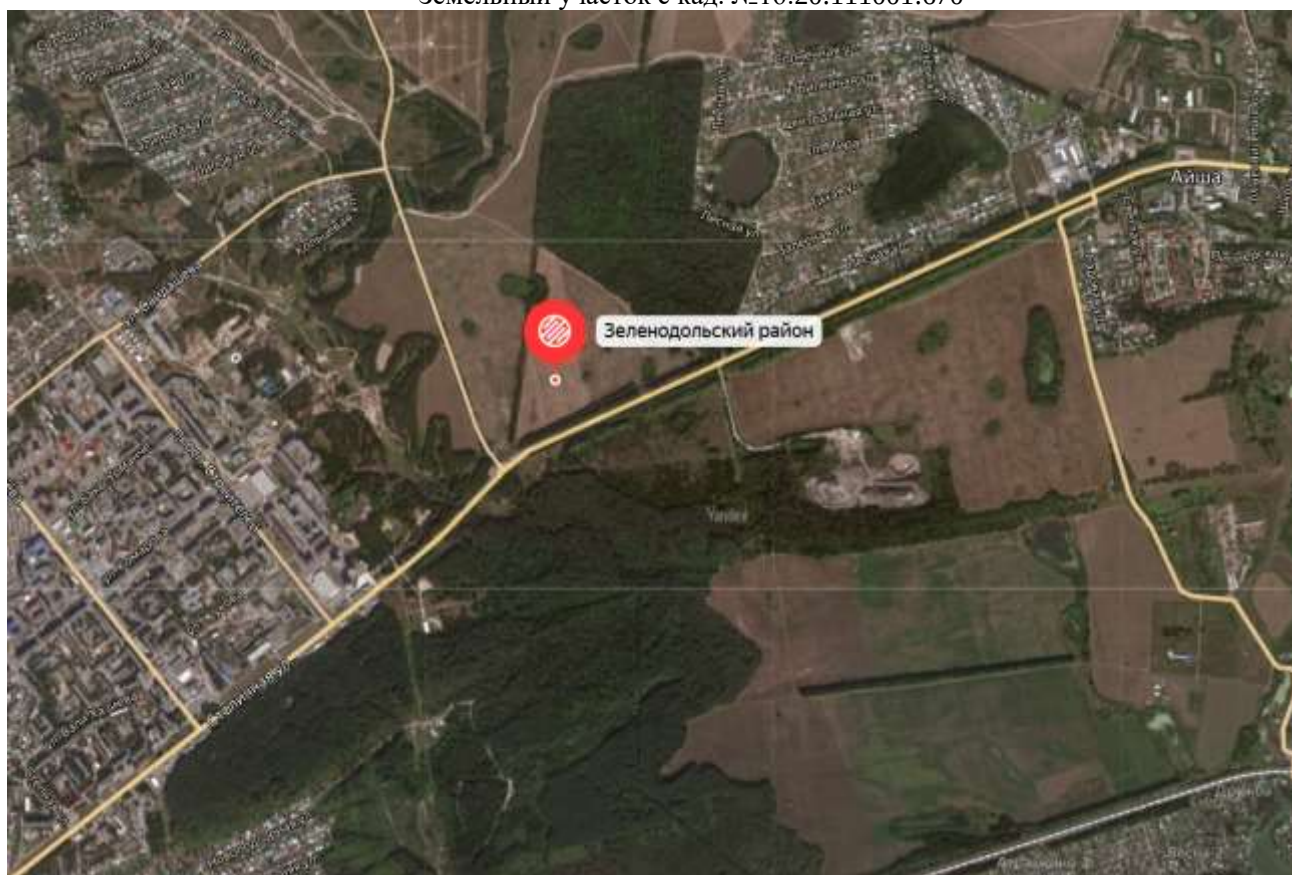
Население с. Айша на 2020 г. составляет 3 086 чел.

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

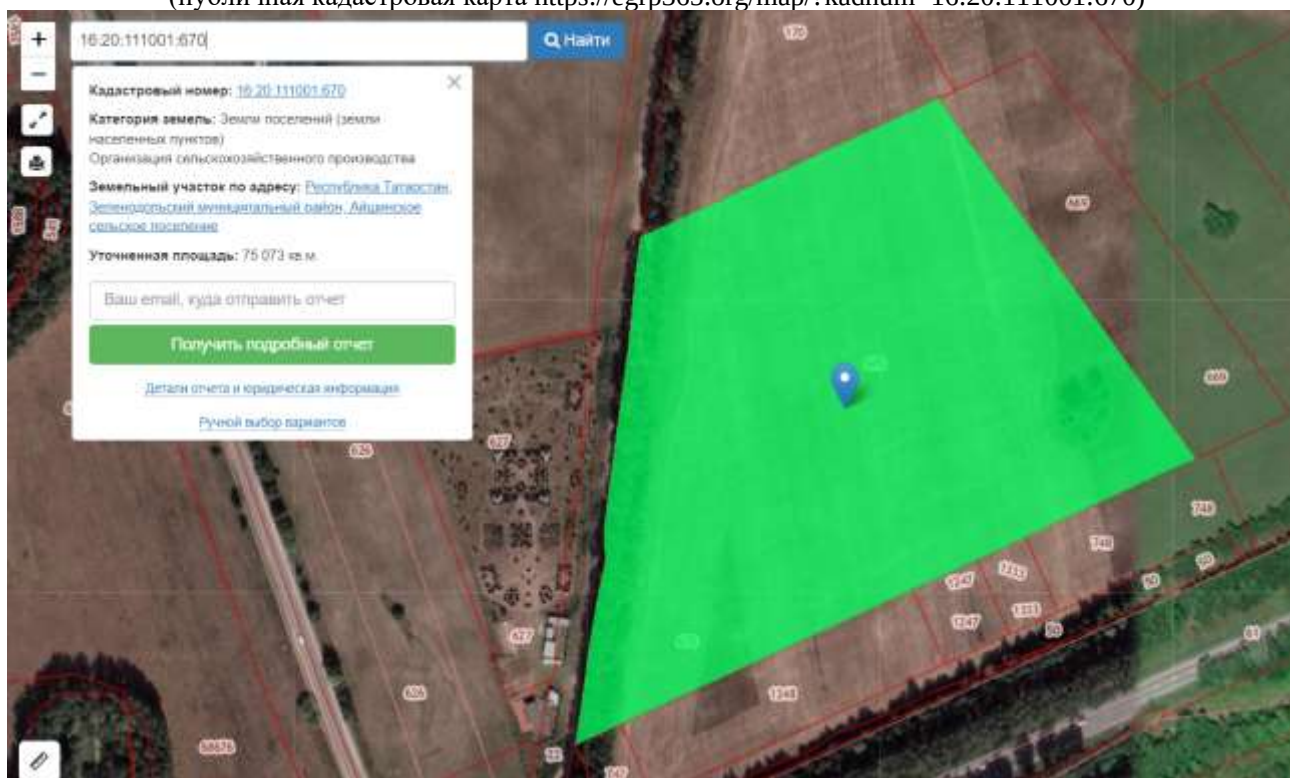
Земельный участок с кад. №16:20:111001:670



Земельный участок с кад. №16:20:111001:670



Земельный участок с кад. №16:20:111001:670
(публичная кадастровая карта <https://egr365.org/map/?kadnum=16:20:111001:670>)



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

8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

8.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки

Допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения, п. 5 ФСО III): **Специальных допущений не предусмотрено.**

Допущения, относящиеся к объекту оценки и (или) условиям предполагаемой сделки или использования объекта оценки и не являющиеся специальными:

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 залог.

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.

8.2. Прочие допущения

В настоящем разделе описаны допущения, принятые при проведении оценки и не отраженные в задании на оценку (п.п. 11 п. 7 ФСО VI).

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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

4. 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.

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

6. 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.

7. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах зданий и сооружений, а также связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

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

9. 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.

10. 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.

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

12. 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.

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

14. 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.

15. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

8.3. Ограничения оценки

1. Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено.

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

9.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Российская Федерация, ставшая правопреемницей РСФСР и СССР, внесших самый значимый вклад в победу во Второй мировой войне, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН, принимающих решения по самым важным вопросам мира.

Россия – крупнейшая страна с наибольшими ресурсами - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по запасам природного газа, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную науку. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики. Значительные перспективы - у Северного морского пути.

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

военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США и НАТО по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям международных отношений. Меняются структура мировой экономики, логистика, геополитика, международное право. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния. И пока не сложится новый баланс сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории, обладающие природными ресурсами.

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

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)

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	янв-сент 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	+3,0
2.	Инвестиции в основной капитал (18,3% от ВВП)	+8,6	+4,6	+10,0
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+4,8

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	янв-ноябрь 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+3,6
5.	Обрабатывающие производства		+0,3	+7,5
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	-1,6
7.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,1
8.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+24,6	+11,0	0
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+13,0
9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-0,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объёма г/о):	+4,3	-0,1	+0,6
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-4,3
	- Автомобильного (около 8%)	+5,0	+1,8	+22,1
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	+5,9
11.	Объём платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+4,3
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+12,5
13.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	+2,7
	- потребительская		+11,9	+5,7

(изменение в рублях)

		21/20 г., %	22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
14.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	57244 руб. +11,5	65338 руб. +14,1	~73830 руб. +13,7
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+7,7

(изменение в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-окт 23/22г., %
15.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах, в том числе:	в 2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+26,5
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 1,9% в общем объеме фин результатов)		-7,1
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,1%)		+6,1
	- Обрабатывающие производства (около 27,5%), в т.ч.:		-6,8
	- пищевых продуктов (около 2,4%)		+42,2
	- одежды		+24,7
	- производство нефтепродуктов (около 9,2%)		-0,7
	- химические производства (около 2,9%)		-56,1
	- металлургическое производство (около 4,7%)		-20,1
	- производство готовых металлических изделий (около 1,5%) (кроме машин и оборуд)		в 3,3р
	- Обеспечение электроэнергией (5,8%)		в 2,1р
	- Строительных (доля - около 2,4%), в том числе:		+85,7
	- строительство зданий,		+71,5
	- строительство инженерных сооружений		+53,5
	- Торговля оптовая (доля - около 10,1%)		+13,8
	- торговля розничная (доля - около 1,8%)		-8,1
	- Транспортировка и хранение (доля - около 6,4%)		+29,9
16.	Рентабельность активов в целом по отраслям:		+6,2
	- в том числе, по видам экономической деятельности (см. ниже). (при строительстве объектов недвижимости в той или иной отрасли экономики инвестор обоснованно ожидает уровень прибыльности своих инвестиций не ниже рентабельности активов по видам экономической деятельности)		
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.11.	+3,3	+23,2
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от кредиторск задолж	4,1 % от кредиторск задолж
18.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.12.	+10,0	+24,5
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+18,1	+30,5
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
19.	Международные резервы (ЗВР), на 22.12.23г.: 593,4 млрд. долл. США	-7,7	+2,0
20.	Фонд национального благосостояния на 01.12.23г.: 13,4 трлн. руб. или 151,1 млрд. долл. США (9,0 % от ВВП)	-18,8	+17,5
21.	Государственный внешний долг, на 01.12.23г. 53,3 млрд. долл. США	-3,9	-7,2
Другие показатели			
22.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
23.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи	58,95	89,92
24.	Нефть Brent (Urals ~ Brent *0,89)	93,09	78,14

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов, где России была уготована участь сырьевой колонии, привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и электроники, комплектующих узлов, запасных частей и пр. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов) и сегодняшняя рецессия экономики стран Запада, а также геополитическая и экономическая блокада со стороны США оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, обусловило рост инфляции, задолженности и снижение доходов. Как следствие, это привело к замедлению роста ВВП.

Вместе с тем, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшаются. Отмечен рост инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, железнодорожного и автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы

населения. Восстановился потребительский спрос.

Вместе с тем, снизились финансовые результаты сельскохозяйственного производства, предприятий металлургии, химического производства, растет общая кредиторская задолженность организаций, увеличилась общая задолженность населения по кредитам.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных федеральных программ развития перспективных направлений экономики, реализует множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий. Господдержка и субсидирование ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это ведет к росту цен недвижимости и к дальнейшей закредитованности населения. Вместе с тем, это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса.

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

Тенденции на рынке недвижимости

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

новых квартир - на 5%,

квартир вторичного рынка – на 5%,

индивидуальных домов – на 8%,

земельных участков для жилищного строительства – на 3-5%.

торговых помещений и зданий – на 4%,

административных помещений и зданий – на 2%,

складских помещений и зданий – на 6%,

производственных помещений и зданий – на 3%.

Во втором полугодии 2023 года рост цен на рынке продолжился. По данным Росреестра, за январь-сентябрь 2023 года заключено 675,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на 27% больше, чем за тот же период 2022 года.

Рост рынка был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры. Всё это происходило на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары. Способствовала поддержке и росту рынка и сезонная активизация спроса населения на «первичку», активизация строительного и риелтерского бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растёт. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) ориентируется на новое жильё с привлечением государственных ипотечных программ.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине общей низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения: пищевое производство, сельское хозяйство, производство бытовых товаров, одежды и обуви, оборудования, пластмасс, транспортных средств. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Цены на рынке недвижимости балансируют: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости

строительства и затрат на содержание объектов (растущих на фоне инфляции и обесценивания денег, на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, рост цен ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне всё ещё низкой потребительской и деловой активности, а также на фоне низких доходов и накоплений населения и бизнеса.

Перспективы рынка недвижимости

Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, 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 и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

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

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

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

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

Источники:

Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2023.pdf>,
<https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
<https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
<https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 10.01.2024 года.

**РЕНТАБЕЛЬНОСТЬ ПРОДАННЫХ ТОВАРОВ,
ПРОДУКЦИИ, РАБОТ, УСЛУГ И АКТИВОВ ОРГАНИЗАЦИЙ
ПО ВИДАМ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
в январе-сентябре 2023 года, %**

	<i>Рентабельность¹⁾</i>	
	<i>проданных товаров, продукции, работ, услуг</i>	<i>активов</i>
Всего	13,4	6,2
из них:		
сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	21,9	5,1
в том числе:		
растениеводство и животноводство, охота и предоставление соответствующих услуг в этих областях	20,4	5,3
лесоводство и лесозаготовки	0,0	-3,1
рыболовство и рыбоводство	38,3	5,1
добыча полезных ископаемых	29,8	10,0
из нее:		
добыча угля	22,6	11,2
добыча нефти и природного газа	30,5	11,0
добыча металлических руд	59,1	8,3
добыча прочих полезных ископаемых	45,1	13,1
обрабатывающие производства	18,4	6,8
из них:		
производство пищевых продуктов	12,4	10,4
производство напитков	18,8	10,0
производство табачных изделий	50,2	19,5
производство текстильных изделий	14,9	9,6
производство одежды	17,2	11,4
производство кожи и изделий из кожи	10,4	4,7
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	4,0	-0,3
производство бумаги и бумажных изделий	19,9	7,8
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	19,6	13,0
производство кокса и нефтепродуктов	19,7	8,9
из них:		
производство кокса	20,7	10,7
производство нефтепродуктов	19,6	8,9
производство химических веществ и химических продуктов	31,2	5,4



производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	33,1	8,1
производство резиновых и пластмассовых изделий	15,2	11,7
производство прочей неметаллической минеральной продукции	19,3	8,8
производство металлургическое	22,7	8,0
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	18,2	5,5
производство компьютеров, электронных и оптических изделий	18,5	5,1
производство электрического оборудования	15,9	9,0
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	14,9	5,2
производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов	7,1	3,4
производство прочих транспортных средств и оборудования	5,1	0,9
производство мебели	10,1	6,1
производство прочих готовых изделий	13,9	7,2
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	11,3	8,4
в том числе:		
производство, передача и распределение электроэнергии	15,7	10,1
производство и распределение газообразного топлива	2,6	2,5
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	-2,1	0,4
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	3,3	2,1
строительство	7,6	2,8
из него:		
строительство зданий	9,2	2,6
строительство инженерных сооружений	5,2	2,3
торговля оптовая и розничная; ремонт автотранспортных средств и мотоциклов	5,4	4,6
в том числе:		
торговля оптовая и розничная автотранспортными средствами и мотоциклами и их ремонт	8,3	9,7
торговля оптовая, кроме оптовой торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	5,2	4,4
торговля розничная, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами	4,8	4,0
транспортировка и хранение	14,7	4,3
в том числе:		
деятельность сухопутного и трубопроводного транспорта	13,4	3,8
в том числе:		
деятельность железнодорожного транспорта: междугородные и международные пассажирские перевозки	18,5	10,4

деятельность железнодорожного транспорта: грузовые перевозки	22,0	3,5
деятельность прочего сухопутного пассажирского транспорта	-10,6	-0,3
деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам	8,0	6,0
деятельность трубопроводного транспорта	13,4	7,1
деятельность водного транспорта	26,1	10,3
деятельность воздушного и космического транспорта	0,2	-6,6
складское хозяйство и вспомогательная транспортная деятельность	23,2	9,2
деятельность почтовой связи и курьерская деятельность	-0,3	-0,4
деятельность гостиниц и предприятий общественного питания	11,7	4,3
в том числе:		
деятельность по предоставлению мест для временного проживания	20,4	1,1
деятельность по предоставлению продуктов питания и напитков	9,6	10,7
деятельность в области информации и связи	8,8	5,8
из нее:		
деятельность издательская	47,1	29,8
деятельность в сфере телекоммуникаций	21,8	5,7
деятельность в области информационных технологий	3,4	3,3
деятельность финансовая и страховая	33,3	7,8
деятельность по операциям с недвижимым имуществом	30,4	0,7
деятельность профессиональная, научная и техническая	9,1	3,6
из нее научные исследования и разработки	2,4	0,6
деятельность административная и сопутствующие дополнительные услуги	21,3	14,4
из нее деятельность туристических агентств и прочих организаций, предоставляющих услуги в сфере туризма	4,8	2,7
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное обеспечение	-6,7	2,1
образование	4,4	2,0
деятельность в области здравоохранения и социальных услуг	12,6	5,5
из нее деятельность в области здравоохранения	12,5	5,6
деятельность в области культуры, спорта, организации досуга и развлечений	12,1	4,6
из нее:		
деятельность библиотек, архивов, музеев и прочих объектов культуры	29,3	0,8
деятельность в области спорта, отдыха и развлечений	-2,8	1,0
предоставление прочих видов услуг	4,3	8,9
1) Знак "-" означает убыточность.		

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

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		янв-сент 2022	янв-сент 2023	динамика	янв-сент 2022	янв-сент 2023	динамика
1.	Российская Федерация	533 651	675 375	1,27	403 245	622 818	1,54
2.	Всего по Центральному ФО	197 863	219 271	1,11	125 806	197 195	1,57
3.	Белгородская область	1 624	1 848	1,14	1 471	1 808	1,23
4.	Брянская область	1 986	2 455	1,24	1 599	2 255	1,41
5.	Владимирская область	1 963	2 676	1,36	1 310	2 274	1,74
6.	Воронежская область	8 662	11 009	1,27	8 096	10 578	1,31
7.	Ивановская область	1 200	2 258	1,88	588	1 775	3,02
8.	Калужская область	2 859	2 794	0,98	2 342	2 617	1,12
9.	Костромская область	734	1 282	1,75	664	1 268	1,91
10.	Курская область	956	1 499	1,57	912	1 467	1,61
11.	Липецкая область	1 645	1 496	0,91	1 457	1 485	1,02
12.	Московская область	64 351	54 605	0,85	13 860	45 897	3,31
13.	Орловская область	1 551	1 473	0,95	1 530	1 414	0,92
14.	Рязанская область	3 699	5 175	1,40	2 714	4 827	1,78
15.	Смоленская область	1 816	2 237	1,23	1 589	2 117	1,33
16.	Тамбовская область	1 236	1 741	1,41	1 221	1 671	1,37
17.	Тверская область	1 869	2 770	1,48	1 823	2 707	1,48
18.	Тульская область	3 426	6 190	1,81	2 627	5 436	2,07
19.	Ярославская область	3 281	3 793	1,16	2 564	3 513	1,37
20.	Москва	95 005	113 970	1,20	79 439	104 086	1,31
21.	Всего по Северо-Западному ФО	77 956	78 891	1,01	53 840	71 438	1,33
22.	Республика Карелия	1 137	1 704	1,50	1 093	1 673	1,53
23.	Республика Коми	612	1 472	2,41	610	1 472	2,41
24.	Архангельская область	3 599	4 019	1,12	1 049	3 654	3,48
25.	Ненецкий АО	0	0		0	0	
26.	Вологодская область	2 114	2 720	1,29	1 678	2 606	1,55
27.	Калининградская область	4 759	6 205	1,30	3 479	6 026	1,73
28.	Мурманская область	0	2		0	2	
29.	Новгородская область	809	1 051	1,30	663	1 028	1,55
30.	Псковская область	723	1 559	2,16	681	1 519	2,23
31.	Санкт-Петербург	48 055	43 597	0,91	31 065	38 086	1,23
32.	Ленинградская область	16 148	16 562	1,03	13 522	15 372	1,14
33.	Всего по Южному ФО	50 450	88 456	1,75	44 786	82 249	1,84
34.	Республика Адыгея	908	1 849	2,04	511	1 666	3,26
35.	Республика Калмыкия	335	433	1,29	310	315	1,02
36.	Краснодарский край	27 905	49 646	1,78	26 945	49 258	1,83
37.	Астраханская область	925	3 008	3,25	820	2 963	3,61
38.	Волгоградская область	4 182	7 453	1,78	3 818	6 839	1,79
39.	Ростовская область	11 172	19 889	1,78	10 386	18 662	1,80
40.	Республика Крым	4 507	5 422	1,20	1 670	1 869	1,12
41.	Севастополь	516	756	1,47	326	677	2,08
42.	Всего по Северо-Кавказскому ФО	11 654	16 212	1,39	8 176	14 245	1,74
43.	Республика Дагестан	1 667	695	0,42	295	95	0,32
44.	Республика Ингушетия	25	115	4,60	24	115	4,79
45.	Кабардино-Балкарская Республика	873	2 253	2,58	245	1 593	6,50
46.	Карачаево-Черкесская Республика	0	61		0	61	
47.	Республика Северная Осетия - Алания	1 772	1 513	0,85	1 280	1 287	1,01
48.	Чеченская Республика	28	60	2,14	0	12	
49.	Ставропольский край	7 289	11 515	1,58	6 332	11 082	1,75
50.	Всего по Приволжскому ФО	67 587	102 629	1,52	59 718	96 222	1,61
51.	Республика Башкортостан	8 502	14 853	1,75	7 397	13 207	1,79
52.	Республика Марий Эл	2 198	2 562	1,17	2 130	2 548	1,20
53.	Республика Мордовия	633	1 433	2,26	630	1 433	2,27
54.	Республика Татарстан	14 255	17 163	1,20	11 310	14 548	1,29

№		Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве			Количество зарегистрированных договоров участия в долевом строительстве, которыми предусмотрена обязанность участника долевого строительства внести денежные средства на счета эскроу		
		янв-сент 2022	янв-сент 2023	динамика	янв-сент 2022	янв-сент 2023	динамика
55.	Удмуртская Республика	6 466	8 541	1,32	6 466	8 541	1,32
56.	Чувашская Республика - Чувашия	3 785	5 903	1,56	3 666	5 867	1,60
57.	Кировская область	1 585	3 263	2,06	1 508	3 136	2,08
58.	Нижегородская область	4 935	11 304	2,29	4 774	10 503	2,20
59.	Оренбургская область	2 642	3 745	1,42	2 641	3 745	1,42
60.	Пензенская область	5 335	6 477	1,21	4 228	6 279	1,49
61.	Пермский край	6 704	10 547	1,57	6 601	10 515	1,59
62.	Самарская область	5 294	8 996	1,70	3 234	8 303	2,57
63.	Саратовская область	1 951	3 745	1,92	1 874	3 500	1,87
64.	Ульяновская область	3 302	4 097	1,24	3 259	4 097	1,26
65.	Всего по Уральскому ФО	45 240	74 727	1,65	38 721	73 179	1,89
66.	Курганская область	1 270	2 330	1,83	1 270	2 330	1,83
67.	Свердловская область	20 337	33 191	1,63	14 394	32 175	2,24
68.	Тюменская область	14 988	25 201	1,68	14 818	24 791	1,67
69.	Ханты-Мансийский АО - Югра	1 848	3 576	1,94	1 705	3 576	2,10
70.	Ямало-Ненецкий АО	250	1 031	4,12	231	1 031	4,46
71.	Челябинская область	6 547	9 398	1,44	6 303	9 276	1,47
72.	Всего по Сибирскому ФО	60 552	67 494	1,11	55 997	63 116	1,13
73.	Республика Алтай	137	373	2,72	137	373	2,72
74.	Республика Тыва	149	885	5,94	124	867	6,99
75.	Республика Хакасия	1 015	2 450	2,41	985	2 425	2,46
76.	Алтайский край	4 114	6 812	1,66	3 746	6 615	1,77
77.	Красноярский край	24 158	11 352	0,47	23 843	11 069	0,46
78.	Иркутская область	4 516	7 305	1,62	4 177	7 009	1,68
79.	Кемеровская область - Кузбасс	2 919	3 856	1,32	2 808	3 806	1,36
80.	Новосибирская область	21 519	30 635	1,42	18 348	27 355	1,49
81.	Омская область	854	2 438	2,85	693	2 240	3,23
82.	Томская область	1 171	1 388	1,19	1 136	1 357	1,19
83.	Всего по Дальневосточному ФО	22 349	27 695	1,24	16 201	25 174	1,55
84.	Республика Бурятия	2 834	2 247	0,79	2 599	2 161	0,83
85.	Республика Саха (Якутия)	6 131	3 473	0,57	1 913	2 771	1,45
86.	Забайкальский край	551	1 205	2,19	523	1 205	2,30
87.	Приморский край	7 434	10 508	1,41	6 511	9 297	1,43
88.	Хабаровский край	3 240	5 504	1,70	2 501	4 982	1,99
89.	Еврейская АО	0	0		0	0	
90.	Амурская область	823	3 502	4,26	822	3 502	4,26
91.	Камчатский край	0	51		0	51	
92.	Магаданская область	4	8	2,00	4	8	2,00
93.	Чукотский АО	0	0		0	0	
94.	Сахалинская область	1 332	1 197	0,90	1 328	1 197	0,90
95.	Всего по территориальным органам в новых субъектах РФ		0			0	
96.	Донецкая Народная Республика		0			0	
97.	Запорожская область		0			0	
98.	Луганская Народная Республика		0			0	
99.	Херсонская область		0			0	

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

Общая характеристика региона

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

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

В структуре валового регионального продукта Татарстана доля промышленности составляет 48,1%,

сельского хозяйства – 5,6%, строительства – 8,1%, транспортировки и хранения – 4,8%.

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

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

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

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

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

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

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

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

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

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

9.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

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

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

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

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

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

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям:

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

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения,

населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

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

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

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

Земельный участок с кадастровым номерами 16:20:111001:670 относится к категории земель населенных пунктов, с разрешенным видом использования - для сельскохозяйственного производства. Расположен в Зеленодольском муниципальном районе Республики Татарстан, в Айшинском сельском поселении на окраине села Айша.

По результатам анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, проведенного в соответствующем разделе, был сделан вывод о том, что наиболее эффективным является разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства.

Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматриваются следующие сегменты рынка:

- земельные участки населенных пунктов и сельскохозяйственного назначения с разрешенным видом использования - сельскохозяйственное производство, расположенные в Зеленодольском муниципальном районе Республики Татарстан.

9.4 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.

Анализ рынка земельных участков на момент оценки показал, что сегмент рынка сопоставимых с объектом оценки земельных участков в Зеленодольском районе Республики Татарстан достаточно развит.

В результате анализа были получены следующие предложения о продаже сопоставимых земельных участков. Данные по предложениям представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 9.1. Сведения о продаже сопоставимых земельных участков:

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Новопольское сельское поселение	45 000,00	6 000 000,00	133	14.03.2024	Участок сельскохозяйственного назначения. Площадь 4,5 Га. Находится рядом с трассой А-295. По краям участка проходят линии электропередач. Документы готовы к продаже.	https://www.avito.ru/vasilevo/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_4_050536415
2	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Айшинское сельское поселение	21 487,00	10 400 000,00	484	15.03.2024	Расположен прямо вдоль трассы Зеленодольск - Казань, пос. Сафонов. Первая линия. Ровное место, есть удобный заезд, рядом развязка на Йошкар-Олу. Земля сельхоз назначения. кадастровый номер 16:20:117501:312 21487 кв.м. по факту 22000 кв.м	https://www.avito.ru/ayshaz/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_113_132051
3	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Айшинское сельское поселение	39 100,00	12 999 999,00	332	15.03.2024	Продается земельный участок сельхозназначения назначения. Площадь 39 Га. "Казань - Зеленодольск", в непосредственной близости от М7. По всем вопросам звоните. кадастровый номер 16:50:117501:536	https://www.avito.ru/zelenodolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_391_ga_snt_dnp_3725554371
4	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, примерно в 300 м от жилого дома 19 по ул. Зеленая с. Ильинское по направлению на запад	20 203,00	13 130 000,00	650	04.03.2024	Устал от городской суеты? Построй дом своей мечты в живописном месте под Зеленодольском, с. Ильинское. Река, лес. Что еще нужно для счастья? Кадастровый номер участка 16:20:110901:124. Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, примерно в 300 м от жилого дома 19 по ул. Зеленая с. Ильинское по направлению на запад. Живописное и уединенное место вдоль ручья и рядом с озером Ильинское, недалеко от знаменитого Раифского Богородицкого монастыря. Участок очень живописный и прекрасно подойдет для строительства уединенного большого поместья или для организации туристического загородного объекта, размещения турбазы или загородных домиков, глэмпингов, кемпингов, для агротуризма. Площадь земельного участка 2,02 га. Недалеко от участка подведено электричество и газ. Услуги посредников оплачиваются. Участок продается целиком! Возможен бартер, обмен на жилую недвижимость в Казани. Разрешенное использование участка - для ИЖС.	https://www.avito.ru/ayshaz/zemelnye_uchastki/uchastok_202_ga_izhs_33954_00480
5	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, пос. Октябрьский	40 000,00	47 000 000,00	1 175	04.03.2024	От собственника! Без комиссии! Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Октябрьское сельское поселение, п Октябрьский ПРОДАЖА ОДНИМ ЛОТОМ. Площадь уточненная: 4 Га. Статус: Учетный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками. Участок размежеван по 8 сот. Отличные подъездные пути! Коммуникации: свет, газ (100м). Отличное место для коттеджного посёлка. И ваших инвестиций! Возможен торг. Комфортные условия рассрочки при необходимости. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Эльвира	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_izhs_2746700_804
6	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Октябрьское сельское поселение, пос. Октябрьский, Пионерская ул.	10 000,00	8 600 000,00	860	28.02.2024	От собственника! Без комиссии! Республика Татарстан Зеленодольский муниципальный район Октябрьское сельское поселение посёлок Октябрьский улица Пионерская Продается целиком или 2мя равными частями по 50 сот (0,5 га) ТОРГ ПОСЛЕДНЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ СЕЗОНА ПО ЦЕНЕ! - Продаётся земельный участок!!! Земли населённых пунктов назначение:	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_izhs_2714_347340

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предло- жения, руб.	Цена пред- ложения, руб./м2	Дата пред- ложения	Текст объявления	Источник информации
						личное подсобное хозяйство. - Зарегистрирована право на четыре участка размером 2500 метров квадратных. Общая площадь 1 га. - Земельные участки расположены в черте населённого пункта, имеются частные постройки которые уже газифицированы. - Рядом находится сосновый лес и озеро. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Эльвира	
7	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Большеключинское сельское поселение, с. Большие Ключи	240 000,00	120 000 000,00	500	22.03.2024	От собственника! Без комиссии! Продаётся земельный участок назначение ИЖС земли населённых пунктов для коттеджного поселка, общая площадь участка 24 Га. Посёлок Большие ключи/ Предложение актуально до 30.01.2024. Территория участка примыкает к озеру. Отличные подъездные пути (асфальт). 10 км от Раифы. 50 км от г Казани. Подходит для коттеджного поселка, САНАТОРИЯ, БАЗЫ ОТДЫХА, кемпинга, глэмпинга и т.д. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Эльвира	https://www.avito.ru/osinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_izhs_3705829551
8	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Большеключинское сельское поселение	11 000,00	9 990 000,00	908	20.03.2024	УСПЕЙТЕ КУПИТЬ ДО СТАРТА ПРОДАЖ ПО СНИЖЕННОЙ ЦЕНЕ, ТОЛЬКО ДО 1 АПРЕЛЯ 2024 Г. 🏡 🏠 Уникальная возможность для частного инвестора и застройщика! Предлагаем земельный участок внутри строящегося коттеджного поселка. 🏠 Площадь участка 1,1 Га, размежеван на 11 участков по 10 соток. Коммуникации все присутствуют. 🌳 Почему стоит рассмотреть именно это предложение: 💎 Перспективы роста: Разработка коттеджного поселка предоставляет выгодные возможности для инвестиций и развития. Существующий спрос на недвижимость рядом обещает привлекательные перспективы для владельцев участка. 💎 Уникальное местоположение: Близость к Казани: Участок находится всего в 30 минутах от культурной столицы Татарстана, что обеспечивает удобство доступа ко всем городским локациям и развлечениям. При этом окружен заповедниками, рядом озеро, родники, летом купаются, территория в елках и соснах. 💎 Инфраструктура и удобства: При строительстве поселка предусмотрены не только участки, но и планировка инфраструктуры, такая как дороги, электричество, водоснабжение и другие удобства, что способствует комфорту будущих жителей. Вблизи участка есть все необходимое - средняя общеобразовательная школа, детский сад, продуктовые и хозяйственные магазины, открытый песчаный пляж, а также удобный доступ к дорогам и общественному транспорту. Коттеджный поселок активно застраивается. 💎 Гибкие возможности: Мы предлагаем гибкие условия для частных инвесторов и застройщиков, чтобы они могли реализовать свои индивидуальные проекты и идеи. Застройщикам специальные условия под совместное развитие территории. 🌳 Это Ваш шанс использовать потенциал строящегося коттеджного поселка с помощью нашего предложения. Не упустите возможность инвестировать и развивать Ваше будущее! 🏡 🏠 📁 📞 Для получения дополнительной информации об этом	https://www.avito.ru/osinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_izhs_4009825888

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предло- жения, руб.	Цена пред- ложения, руб./м2	Дата пред- ложения	Текст объявления	Источник информации
						уникальном предложении для частного инвестора и застройщика, звоните и пишите в сообщения Авито прямо сейчас. Мы с радостью ответим на все Ваши вопросы и устроим просмотр участка. Добавьте это объявление в избранное, чтобы не потерять! ----- Возможно вы искали: земельный участок для строительства загородного дома, участок ИЖС (индивидуальное жилищное строительство), как купить земельный участок под ИЖС, земельный участок в жилой застройке, участок ИЖС возле города, участок для строительства загородного дома с коммуникациями	
9	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, муниципальное образование Зеленодольск, Зеленодольск, ул. Машиностроителей	20 000,00	21 000 000,00	1 050	06.03.2024	Участок сельхозназначения, граничит с новыми складами (зона ТОСЭР). Все вопросы по телефону.	https://www.avito.ru/zeleznodolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dn_p_3673281680
		мин		133			
		среднее		677			
		макс		1 175			

Таким образом, диапазон цен на земельные участки в Зеленодольском муниципальном районе Республики Татарстан, расположенных в границах населенных пунктов, по состоянию на дату оценки, колеблется от 133,00 руб./кв. м. до 1 175,00 руб./кв. м. Среднее значение составляет 677 руб./кв. м (без учета скидки на торг). По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно автомагистралей, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей и др.

9.6 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

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

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

Согласно п. 22 ФСО №7:

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

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

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

На спрос и цены земельных участков сельскохозяйственного назначения влияют следующие ценообразующие факторы:

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

По информации Ассоциации Статриелт на 01.01.2024г.² корректирующие коэффициенты по данному элементу сравнения составляют:

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2024 года

Категория: Расчеты скидок на торг (стоимости земельных участков) (публикована 18.01.2024 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - соотношение цен фактических рыночных сделок к ценам расчетным предложенных земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

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

¹ Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 400-Т Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 511).

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ¹		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для размещения коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,94
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95
3	Земли населенных пунктов под ИЖС ¹ , ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (улиц, рек, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,98	0,94	0,95	0,95	0,93
4	ДНП ¹ и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (улиц, рек, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,97	0,92	0,93	0,93	0,91
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подведенных дорог	0,77	0,92	0,85	0,90	0,87	0,82
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта сельскохозяйственной продукции, транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,72	0,89	0,81	0,87	0,85	0,77
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (улиц, рек, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,92	0,91	0,87

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

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

² <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3391-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-01-2024-goda>

причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

При этом очевидно, что рынок озодоровился после затяжных глобальных экономических потрясений, стал активно повышать качество выставяемых на продажу земельных участков (наиболее полный пакет документов, дающий возможность в минимальные сроки провести сделку, самостоятельный сбор продавцом дополнительной разрешительной документации, разрешение вопросов с обременением и пр.). На такие качественные и максимально укомплектованные объекты потенциальный спрос постоянно растет. В целом, на рынке присутствуют три основных вида права. Это право собственности, право долгосрочной аренды и право краткосрочной аренды. Как правило, право долгосрочной аренды передается вместе с построенными на земельных участках объектами недвижимости. Далее собственник здания может в соответствии с законодательством либо выкупить земельный участок (оформить на него права собственности), либо далее арендовать.

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

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

По информации Ассоциации Статриелт на 01.01.2024г.³, корректирующие коэффициенты для различных видов оформленных прав на земельные участки составляют:

на Долевую собственность земельного участка - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 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*	0,92	0,96	0,94
4	Доля в праве на неделимый участок**	0,74	0,88	0,82

3) Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную справедливую стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и

³ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3396-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelno-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения.

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

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

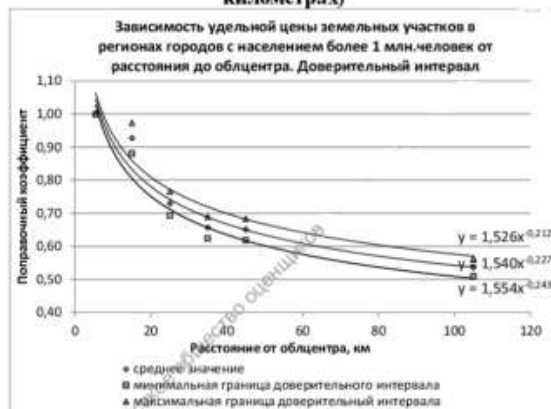


Рис. 45³⁹

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

По информации Ассоциации Статриелт на 01.01.2024г.⁴, корректирующие коэффициенты на форму и конфигурацию земельных участков составляют:

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 16.01.2024 г.)

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

Итоги расчета Статриелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	№	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
Вполне пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
Менее пригодные для строительства и использования по назначению в данной территориальной зоне	2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с выпрявлениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,73	0,92	0,83
С панорамным видом на окрестность	3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,04	1,21	1,12
Уникальные	4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

5) Площадь. Общая площадь объекта недвижимости является одним из определяющих факторов формирования стоимости. Согласно общему правилу рынка с ростом масштаба объекта стоимость единицы, в

⁴ <https://statiriel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3395-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelno-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

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

Интервал значений принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости -2023. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты, скидки на торг, коэффициенты капитализации» под ред. Л.А. Лейфера, Нижний Новгород 2023 г., табл.33, стр.117:

Таблица 33

Земельные участки под пашни						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,13	1,24	1,39	1,51
	10-30	0,89	1,00	1,10	1,24	1,34
	30-100	0,81	0,91	1,00	1,12	1,22
	100-1000	0,72	0,81	0,89	1,00	1,08
	≥1000	0,66	0,75	0,82	0,92	1,00

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

По информации Ассоциации Статриелт на 01.01.2024г.⁵, корректирующие коэффициенты на наличие коммуникаций земельных участков составляют:

на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 16.01.2024 г.)



Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации. Вероятно, это объясняется плановостью развития систем коммуникаций совместно с генеральными планами развития территорий.

Итоги расчета Статриелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура при наличии технической возможности (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,08	1,19	1,13
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,03	1,08	1,05
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,02	1,12	1,06
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,09	1,28	1,17
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

6) Наличие подъездных путей с твердым покрытием.

По информации Ассоциации Статриелт на 01.01.2024г.⁶, корректирующие коэффициенты на наличие подъездных путей и прочих элементов благоустройства составляют:

⁵ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3390-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

⁶ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3382-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnyuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-01-2024-goda>

на Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков - корректировки на 01.01.2024 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 19.01.2024 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	1,07	1,22	1,14
4	Обеспеченные собственным внутренним автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,05	1,17	1,10
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой, смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной и/или дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью для участков производственного и складского назначения	1,06	1,29	1,15
6	Огражденные по периметру колючей проволокой (в зависимости от материала и качества, сучьями обожжены или обиты) и/или оборудованные воротами и калитками	1,13	1,29	1,20
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества, сечением, высотой или листовым) с оборудованными воротами и калитками	1,06	1,14	1,09
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линии, фонари - в зависимости от качества)	1,01	1,09	1,04

Анализ ликвидности

Согласно исследованиям Статриелт на 01.01.2024г.⁷ срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемым, находится в интервале:

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населенных пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	8	5	4	5	6
2	Земельные участки населенных пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	4	9	6	5	6	7
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	4	24	12	10	11	13
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	7	25	14	12	12	16

Методическими рекомендациями Совета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога» рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (Решением Совета АРБ от 18.08.2018 г. внесены уточнения в Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» рекомендованные к применению решением Совета АРБ от 25.11.2011 г. в части уточнения уровней ликвидности в связи с примерными сроками реализации).

Таблица 9.2. Сроки примерной реализации и ликвидность имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-3	4-9	10-18

Принимая срок экспозиции оцениваемого земельного участка на уровне 8-21 месяцев (среднее 13 мес.), в соответствии с предложенной градацией, ликвидность объекта оценки можно охарактеризовать как низкую.

⁷ <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2024g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3393-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-01-2024-goda-1>

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

доступность с любой стороны дорожного движения.

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

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

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

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

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

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

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Айшинское сельское поселение» Зеленодольского муниципального района Республики Татарстан, оцениваемый земельный участок расположен в зоне Ж1 П - Зона перспективной индивидуальной жилой застройки.

Зона перспективной индивидуальной жилой застройки выделена для планируемой, в соответствии с документами территориального планирования Зеленодольского муниципального района и Айшинского сельского поселения, застройки отдельно стоящими индивидуальными жилыми домами приусадебного типа.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного использования, требования к застройке земельных участков для зоны Ж1П соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным параметрам и требованиям к застройке земельных участков установленным для зоны Ж1.

Таким образом, учитывая местоположение земельного участка, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование земельного участка в соответствии с назначением с возможностью застройки индивидуальными жилыми домами приусадебного типа.

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

11.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2.1. Доходный подход

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

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных

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

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

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

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

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

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

Однако, при расчете величины арендной платы за пользование земельным участком, для которых отсутствует рыночная информация по сдаче в аренду аналогов, *доходный подход* является наиболее оптимальным. В случае, когда определена рыночная стоимость сдаваемого в аренду объекта, величину арендной платы возможно определить методом капитализации дохода (в технике рекапитализации) доходного подхода.

11.2.2. Затратный подход

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

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

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

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

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

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

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

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта

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

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

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

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

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

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

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

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

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

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

11.2.3. Сравнительный подход

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

11.3. Обоснование выбора подходов и методов

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

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

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

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

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

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

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

Таблица 11.1. Выбор метода оценки объекта оценки:

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод сравнения продаж	Применяется	Данный метод применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» земельных участков в соответствующем регионе. Активный рынок – это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: объекты сделок на рынке являются однородными; обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; информация о ценах является общедоступной. Поскольку рынок продажи земельных участков в республике достаточно развит, в рамках настоящего Отчета, был применен метод сравнения продаж.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется для застроенных участков. Данный метод не применяется из-за отсутствия информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.
Метод распределения	Не применяется	Метод распределения применяется для застроенных участков. Применение данного метода Исполнитель считает некорректным, в связи с отсутствием информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичным объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Отсутствие достаточного объема справедливой информации о предложениях схожих земельных участков в аренду не позволяет использовать этот метод.
Метод остатка	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие улучшений, приносящих доход либо возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Не применяется из-за большого количества допущений в расчетах.
Метод предполагаемого использования	Применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Применяется, как правило, если текущее использование земельного участка не совпадает с наиболее эффективным.

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

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Определение стоимости земельного участка методом сравнительного анализа продаж

Сравнительный подход – совокупность методов, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами-аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. При этом руководствуются принципом замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Отсюда следует, что методы сравнительного подхода позволяют определить стоимость замещения. В зависимости от полноты собранной информации выбирают тот или иной практический метод оценки. Сравнительный подход к оценке недвижимого имущества реализуется в следующих методах:

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

Обеспеченность информацией об объектах сравнения влияет на выбор метода расчета стоимости. Если удастся найти близкий или практически идентичный аналог, то применяют метод прямого сравнения; если находят конструктивно подобные аналоги, то используют методы расчета по удельным показателям или корреляционно-регрессионным моделям. Руководствуясь положением ФСО № 1 о том, что Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки при применении каждого из подходов, Оценщик, исходя из объема информации о технических характеристиках здания, предоставленной Заказчиком, для расчета справедливой стоимости в рамках сравнительного подхода определил метод прямого сравнительного анализа продаж.

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;
- условия сделки;
- условия финансирования;
- местоположение и окружение;

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

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

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

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

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. Выбор района с развитым рынком

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

2. Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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

В некоторых случаях часть необходимой для оценки информации об объектах-аналогах может быть не указана в объявлениях о продаже или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 5 ФСО №3 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял недостающую информацию о характеристиках аналогов. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Ниже приведено описание объектов, отвечающих заданным критериям отбора объектов-аналогов. Использование в расчетах части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов были выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве достаточным для оценки стоимости. С ростом числа аналогов, имеющих различия с объектом оценки, растет и погрешность результата оценки. В соответствии с СПОД 04-111-2020 «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости»: «Количество используемых для расчета стоимости объектов-аналогов должно быть не менее трех. Использование меньшего количества объектов-аналогов, чем количество элементов сравнения, по которым

осуществляются корректировки цен объектов-аналогов, без учета поправки (скидки) на торг должно иметь соответствующее обоснование». Таким образом, Оценщиком было отобрано не менее 3-х объектов-аналогов, что не противоречит п 6.6. СПОД 04-111-2020.

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

Принципы отбора объектов аналогов:

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

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

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

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

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, примерно в 300 м от жилого дома 19 по ул. Зеленая с. Ильинское по направлению на запад	20 203,00	13 130 000,00	650,00	04.03.2024	Устал от городской суеты? Построй дом своей мечты в живописном месте под Зеленодольском, с. Ильинское. Река, лес. Что еще нужно для счастья? Кадастровый номер участка 16:20:110901:124. Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, примерно в 300 м от жилого дома 19 по ул. Зеленая с. Ильинское по направлению на запад. Живописное и уединенное место вдоль ручья и рядом с озером Ильинское, недалеко от знаменитого Раифского Богородицкого монастыря. Участок очень живописный и прекрасно подойдет для строительства уединенного большого поместья или для организации туристического загородного объекта, размещения турбазы или загородных домиков, глэмпингов, кемпингов, для агротуризма. Площадь земельного участка 2,02 га. Недалеко от участка подведено электричество и газ. Услуги посредников оплачиваются. Участок продается целиком! Возможен бартер, обмен на жилую недвижимость в Казани. Разрешенное использование участка - для ИЖС.	https://www.avito.ru/ays-ha/zemelnye_uchastki/uchastok_202_ga_izhs_3395400480
2	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, пос. Октябрьский	40 000,00	47 000 000,00	1 175,00	04.03.2024	От собственника! Без комиссии! Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Октябрьское сельское поселение, п Октябрьский ПРОДАЖА ОДНИМ ЛОТОМ. Площадь уточненная: 4 Га. Статус: Учетный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками. Участок размежеван по 8 сот. Отличные подъездные пути! Коммуникации: свет, газ (100м). Отличное место для коттеджного посёлка. И ваших инвестиций! Возможен торг. Комфортные условия расщрки при необходимости. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Эльвира	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_izhs_2746700804
3	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Октябрьское сельское поселение, пос. Октябрьский, Пионерская ул.	10 000,00	8 600 000,00	860,00	28.02.2024	От собственника! Без комиссии! Республика Татарстан Зеленодольский муниципальный район Октябрьское сельское поселение посёлок Октябрьский улица Пионерская Продаётся целиком или 2мя равными частями по 50сот (0,5га) ТОРГ ПОСЛЕДНЕЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ СЕЗОНА ПО ЦЕНЕ! - Продаётся земельный участок!!! Земли населённых пунктов назначение: личное подсобное хозяйство. - Зарегистрирована право на четыре участка размером 2500 метров квадратных. Общая площадь 1 га. - Земельные участки расположены в черте населённого пункта, имеются частные постройки которые уже газифицированы. - Рядом находится сосновый лес и озеро. По всем вопросам можете обращаться к представителю собственника: Эльвира	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot_izhs_2714347340
4	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Большеключинское сельское поселение	11 000,00	9 990 000,00	908,00	20.03.2024	УСПЕЙТЕ КУПИТЬ ДО СТАРТА ПРОДАЖ ПО СНИЖЕННОЙ ЦЕНЕ, ТОЛЬКО ДО 1 АПРЕЛЯ 2024 Г. 🍅🥬 Уникальная возможность для частного инвестора и застройщика! Предлагаем земельный участок внутри строящегося коттеджного поселка. 🏡 Площадь участка 1,1 Га, размежеван на 11 участков по 10 соток. Коммуникации все присутствуют.	https://www.avito.ru/osinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_izhs_4009825888

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						✳ Почему стоит рассмотреть именно это предложение: ♦ Перспективы роста: Разработка коттеджного поселка предоставляет выгодные возможности для инвестиций и развития. Существующий спрос на недвижимость рядом обещает привлекательные перспективы для владельцев участка. ♦ Уникальное местоположение: Близость к Казани: Участок находится всего в 30 минутах от культурной столицы Татарстана, что обеспечивает удобство доступа ко всем городским локациям и развлечениям. При этом окружен заповедниками, рядом озеро, родники, летом купаются, территория в елках и соснах. ♦ Инфраструктура и удобства: При строительстве поселка предусмотрены не только участки, но и планировка инфраструктуры, такая как дороги, электричество, водоснабжение и другие удобства, что способствует комфорту будущих жителей. Вблизи участка есть все необходимое - средняя общеобразовательная школа, детский сад, продуктовые и хозяйственные магазины, открытый песчаный пляж, а также удобный доступ к дорогам и общественному транспорту. Коттеджный поселок активно застраивается. ♦ Гибкие возможности: Мы предлагаем гибкие условия для частных инвесторов и застройщиков, чтобы они могли реализовать свои индивидуальные проекты и идеи. Застройщикам специальные условия под совместное развитие территории. ✳ Это Ваш шанс использовать потенциал строящегося коттеджного поселка с помощью нашего предложения. Не упустите возможность инвестировать и развивать Ваше будущее! 🌱🏡📞 Для получения дополнительной информации об этом уникальном предложении для частного инвестора и застройщика, звоните и пишите в сообщения Авито прямо сейчас. Мы с радостью ответим на все Ваши вопросы и устроим просмотр участка. Добавьте это объявление в избранное, чтобы не потерять! ----- ----- Возможно вы искали: земельный участок для строительства загородного дома, участок ИЖС (индивидуальное жилищное строительство), как купить земельный участок под ИЖС, земельный участок в жилой застройке, участок ИЖС возле города, участок для строительства загородного дома с коммуникациями	
5	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, муниципальное образование Зеленодольск, Зеленодольск, ул. Машиностроителей	20 000,00	21 000 000,00	1 050,00	06.03.2024	Участок сельхозназначения, граничит с новыми складами (зона ТОСЭР). Все вопросы по телефону.	https://www.avito.ru/zelenodolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_3673281680

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

3. Выбор единицы сравнения.

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

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

4. Выбор параметров сравнения.

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

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

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

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

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

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

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

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

- Физические характеристики (площадь, этаж, состояние, наличие коммуникаций).

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

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

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

5. Определение поправок и порядок их внесения

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

Поправки могут быть процентными и стоимостными.

Процентные (коэффициентные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-

аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже - понижающий коэффициент.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C_{ос} – данные для образца сравнения.

Последовательность внесения поправок:

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

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

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

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

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

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

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

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

По информации Ассоциации Статриелт на 01.01.2024г. корректирующие коэффициенты по данному элементу сравнения составляют:

Скидки на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.01.2024 года

Категория: Поддержка рыночной стоимости земельных участков (обновлено: 15.01.2024 г.)									
Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен действительного рыночного спроса к цене реализации предлагаемых земельных участков, опубликованы на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации									
Определяются на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Stalnet									
Указанные скидки на торг для земельных участков действительны только в случае, когда категория и вид разрешенного использования участка соответствует наиболее эффективному использованию (п. 15 400-7 Приказа Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 571)									
№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ¹	По регионам ²				
					А группа	В группа	В группа		
1	Земли населенных пунктов для размещения коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,90	0,97	0,94	0,95	0,95	0,94		
2	Земли населенных пунктов под жилищную застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,94	0,98	0,96	0,97	0,96	0,95		
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (улиц, рек, водоемов и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,98	0,94	0,95	0,95	0,93		
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (улиц, рек, водоемов и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,87	0,97	0,92	0,93	0,93	0,91		
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, качества подведенных дорог	0,77	0,92	0,85	0,90	0,87	0,82		
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта продукции, эстетических характеристик участка (улиц, рек, водоемов и пр.), транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,72	0,89	0,81	0,87	0,85	0,77		
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (улиц, рек, водоемов и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,63	0,94	0,89	0,92	0,91	0,87		

Величина корректировки определена на уровне среднего значения для участков, соответствующих п.7 данной классификации и составляет 0,89 или -11%

Дата сделки. Предложения по подобранным аналогам актуальны на дату оценки, корректировка не требуется.

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

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

По всем элементам сравнения 2-й группы корректировок объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не требуется.

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 справедливой стоимости земельного участка путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

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

Расчет стоимости земельных участков методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице ниже.

Таблица 12.2. Расчет стоимости земельного участка:

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Адрес	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, примерно в 300 м от жилого дома 19 по ул. Зеленая с. Ильинское по направлению на запад	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, пос. Октябрьский	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Октябрьское сельское поселение, пос. Октябрьский, Пионерская ул.	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Большеключинское сельское поселение	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, муниципальное образование Зеленодольск, Зеленодольск, ул. Машиностроителей
Площадь, кв.м	75 073	20 203,00	40 000,00	10 000,00	11 000,00	20 000,00
Цена предложения, руб.	?	13 130 000,00	47 000 000,00	8 600 000,00	9 990 000,00	21 000 000,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	649,90	1 175,00	860,00	908,18	1 050,00
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-11%	-11%	-11%	-11%	-11%
поправка, руб.		-71,49	-129,25	-94,60	-99,90	-115,50
с поправкой на торг, руб.		578,41	1 045,75	765,40	808,28	934,50
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		578,41	1 045,75	765,40	808,28	934,50
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		578,41	1 045,75	765,40	808,28	934,50
Дата предложения	28.03.2024	04.03.2024	04.03.2024	28.02.2024	20.03.2024	25.09.2023
Поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		578,41	1 045,75	765,40	808,28	934,50
Расположение	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение	Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, примерно в 300 м от жилого дома 19 по ул. Зеленая с. Ильинское по направлению на запад	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, пос. Октябрьский	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Октябрьское сельское поселение, пос. Октябрьский, Пионерская ул.	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Большеключинское сельское поселение	Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, муниципальное образование Зеленодольск, Зеленодольск, ул. Машиностроителей
коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00	0,73
поправка на местоположение, %		0%	0%	0%	0%	-27%
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	-2,52
с поправкой на местоположение, руб.		578,41	1 045,75	765,40	808,28	931,98

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Форма участка	близкая к правильной	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная	многоконтурная
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		578,41	1 045,75	765,40	808,28	931,98
Площадь, кв.м	75 073	20 203	40 000	10 000	11 000	20 000
Площадь, га	7,51	2,02	4,00	1,00	1,10	2,00
поправка на площадь, коэф.		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка на площадь, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на площадь, руб.		578,41	1 045,75	765,40	808,28	931,98
Наличие коммуникаций	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		578,41	1 045,75	765,40	808,28	931,98
Подъездные пути	грунт, асфальт	грунт, асфальт	грунт, асфальт	грунт, асфальт	грунт, асфальт	грунт, асфальт
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		578,41	1 045,75	765,40	808,28	931,98
Валовая коррекция, руб.		-71,49	-129,25	-94,60	-99,90	-118,02
Абсолютная валовая коррекция, %		11,0%	11,0%	11,0%	11,0%	38,00%
Обратная величина валовой коррекции	39,00	9	9	9	9	3
Вес при согласовании	0,920	0,23	0,23	0,23	0,23	0,08
вклад в итоговую стоимость, руб.		133,03	240,52	176,04	185,90	74,56
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	810,05					
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	60 812 884					
Справедливая стоимость объекта оценки, округленно, руб.	60 810 000					

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

1. Показатель совокупной корректировки рассчитывается путём суммирования абсолютных значений внесённых корректировок, данный показатель показывает к какому объекту-аналогу применено максимальное количество корректировок в абсолютном значении);
2. Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) рассчитывается путем деления единицы на величину совокупной корректировки.
3. Вес аналога рассчитан, как деление коэффициента соответствия аналога на сумму коэффициентов соответствия всех аналогов.

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

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

Таблица 13.1. Результаты расчетов по подходам

Объект оценки	Общая площадь, кв. м.	стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. с учетом округления
		0,00	0,00	1,00	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 75 073 кв. м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение, кадастровый номер: 16:20:111001:670	75 073	не применялся	не применялся	60 812 884	60 810 000

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка по состоянию на 28.03.2024г. округленно составляет:

60 810 000 (Шестьдесят миллионов восемьсот десять тысяч) рублей

Объект оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: организация сельскохозяйственного производства, площадью 75 073 кв. м., адрес: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшинское сельское поселение, кадастровый номер: 16:20:111001:670	75 073	60 810 000

Оценщик

Носова И.П.

Директор ООО «КонТраст»

Ибрагимов Р.В.



ПРИЛОЖЕНИЕ
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Федеральное государственное учреждение
«Федеральное агентство кадастровой оценки»
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 12.02.2024, поступившего на рассмотрение 12.02.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1, Лист 1

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44486696			
Кадастровый номер:	16:29:111001:670		
Номер кадастрового квартала:	16:29:111001		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.08.2018		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Айшакиевское сельское поселение.		
Площадь:	75073 +/- 2397		
Кадастровая стоимость, руб.:	2976126.45		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:29:111001:158		
Кадастровые номера образующих объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Организация сельскохозяйственного производства		
Сведения о кадастровом инженере:	Минисафина Альбина Петровна, № № 83-2018, дата завершения кадастровых работ: 03.07.2018		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного скотчута:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Григорьев Александр Александрович Подпись: 04.09.2024 14:07:33 Республика Татарстан, Кадастровая палата Должность: с 27.08.2023 по 05.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок		Лист 2	
под объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44486696			
Кадастровый номер:	16:20:111001:670		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, итерной зоне:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством неисполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства павильона дома социального использования или павильона дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местонахождении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус земель об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:20:000000:186, 16:20:000000:224, 16:20:111001:22, 16:20:111002:61. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к		

 документ подписан
электронной подписью
Сертификат: 000010F74C6E0D0207A5C80425108
Выдано: ФУДПМ ИАИ С УЗУХА ГНТ «ДАРСНАБОР»
РЕГИСТРАЦИЯ КАДЕСТРА В КАРТУ В АИИО
Действителен с 27.06.2023 по 09.09.2024

Линг 3

Земельный участок под объектом недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
12.02.2024г. № КУНН-001/2024-44486696			
Кадастровый номер:		16:20:111001:670	
земельному участку (земельному участку) с кадастровым номером (кадастровым номерами): 16:20:111001:1246, 16:20:111001:1247, 16:20:111001:1248, 16:20:111001:1333, 16:20:111001:746, 16:20:111001:747, 16:20:111001:748, 16:20:111001:749, Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.11.2025; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 26.11.2007 № 16-16-01/324-2007-338 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан; решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 01.03.2022 № А65-22094-2021 выдан: Арбитражный суд Республики Татарстан.			
Подготовитель выписки:		Мяковцев Станислав Юльевич	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 0000167403240000076030342508 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Российская Федерация, Москва	ИНИЦИАЛ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	--	------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
12.02.2024г. № КУВН-001/2024-44486696			
Кадастровый номер:		16:20:111001:670	
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	Собственность 16:20:111001:670-16:016/2018-1 08.08.2018 16:51:05
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		08.08.2018 16:51:07
	номер государственной регистрации:		16:20:111001:670-16:016/2018-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 08.08.2018 по 30.06.2024 с 08.08.2018 по 30.06.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Ак Барс Капитал" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом "АК БАРС-Горизонт", ИНН 1435126890
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Изменения в дополнение №3 в Правила доверительного управления, № 08/22/02, выдан 22.08.2011 Изменения в дополнение №2 в Правила доверительного управления, выдан 23.03.2010 Изменения в дополнение №1 в Правила доверительного управления, выдан 08.10.2009 Правила доверительного управления "Закрытым паевым инвестиционным фондом "АК БАРС-Горизонт", выдан 04.08.2009
 документ подписан электронной подписью Григорьев Евгений Иванович Идентификационный номер государственной регистрации: 16:20:111001:670-16:016/2018-2 Должность: с 27.02.2023 по 09.09.2024 полное наименование должности инициалы, фамилия			

Лист 5

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
12.02.2024г. № КУВН-001/2024-44486696			
Кадастровый номер:		16:20:111001:670	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		Изменения в дополнение №4 в Правила доверительного управления, выдан 08.12.2011 данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной закладной или электронной закладной:		
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Завлеченные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении и отклонения зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	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
 документ подписан электронной подписью Григорьев Евгений Иванович Идентификационный номер государственной регистрации: 16:20:111001:670-16:016/2018-2 Должность: с 27.02.2023 по 09.09.2024 полное наименование должности инициалы, фамилия			

Figure 6

			Лист 6	
Земельный участок под объектом недвижимости				
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44486696				
Кадастровый номер:			16:20:111001:670	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок и земельный кадастровый объект недвижимости:		данные отсутствуют	

[illegible]

Page 3 of 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
 Стандарное местоположение земельного участка

Земельный участок			
под объектом недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44486696			
Кадстровый номер:		16-20-111001-670	
План объекта: схема земельного участка			

План Очерков, составу редакционного Управления



Мащштаб 1:4000

Основные обозначения

выдана 1.09.00	Удостоверяет личность	 ДОКУМЕНТ ПОДТВЕРЖДАЕТ ЭЛЕКТРОННУЮ ПОДПИСЬ Свойства: ОБЪЕДИНЕННАЯ СИСТЕМА ДОСТУПА ВЫСШЕГО РАДИАЦИОННОГО КОНТРОЛЯ РЕПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН ПОДПИСАТЕЛЯ	Инициалы, фамилия
полное наименование должности			

Раздел 3.1 Лист 8

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 14
12.02.2024г. № КУВН-001/2024-44486696							
Кадастровый номер:				16:20:111001:670			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Площадь начальная окончательная		Дирекционный угол	Горизонтальное проецирование, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	144°46.1'	259.04	данные отсутствуют	16:20:111001:669	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	246°53.1'	20.58	данные отсутствуют	16:20:111001:748	422057, Респ. Татарстан, р-н. Сабовский, д. Куюк, ул. Татарстан, д. 74
3	1.1.3	1.1.4	245°23.6'	63.21	данные отсутствуют	16:20:111001:748	422057, Респ. Татарстан, р-н. Сабовский, д. Куюк, ул. Татарстан, д. 74
4	1.1.4	1.1.5	244°54.4'	25.07	данные отсутствуют	16:20:111001:748	422057, Респ. Татарстан, р-н. Сабовский, д. Куюк, ул. Татарстан, д. 74
5	1.1.5	1.1.6	245°34.4'	42.3	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.5	1.1.5			данные отсутствуют	16:20:111001:1333	422057, Респ. Татарстан, р-н. Сабовский, д. Куюк, ул. Татарстан, д. 74
7	1.1.6	1.1.7	245°45.1'	249.69	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	1.1.6	1.1.6			данные отсутствуют	16:20:111001:1247	422057, Респ. Татарстан, р-н. Сабовский, д. Куюк, ул. Татарстан, д. 74
9	1.1.7	1.1.8	13°37.1'	5.65	данные отсутствуют	16:20:111001:22	данные отсутствуют
10	1.1.7	1.1.7			данные отсутствуют	16:20:111001:747, 16:20:111001:50, 16:20:111001:1550	422057, Респ. Татарстан, р-н. Сабовский, д. Куюк, ул. Татарстан, д. 74; данные отсутствуют
11	1.1.8	1.1.9	8°31.4'	31.51	данные отсутствуют	16:20:111001:22	данные отсутствуют
12	1.1.9	1.1.10	7°51.7'	21.64	данные отсутствуют	16:20:111001:22	данные отсутствуют
13	1.1.10	1.1.11	10°6.1'	16.19	данные отсутствуют	16:20:111001:22	данные отсутствуют
14	1.1.11	1.1.12	10°15.6'	15.94	данные отсутствуют	16:20:111001:22	данные отсутствуют
15	1.1.12	1.1.13	13°30.1'	17.65	данные отсутствуют	16:20:111001:22	данные отсутствуют
16	1.1.13	1.1.14	356°53.0'	16.55	данные отсутствуют	16:20:111001:22	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ ИЛИ ЧАСТИЧНОЕ ДОБРОСОВЕЩАНИЕ		документ подписан электронной подписью Генерального директора ООО «Констраст» Исключение: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действительно с 27.06.2013 по 06.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------------	--	--	-------------------

Лист 9

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 2		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 14	
12.02.2024г. № КУВН-001/2024-44486696							
Кадастровый номер:				16:20:111001:670			
1	2	3	4	5	6	7	8
17	1.1.14	1.1.15	6°51.6'	20.35	данные отсутствуют	16:20:111001:22	данные отсутствуют
18	1.1.15	1.1.16	8°1.1'	42.29	данные отсутствуют	16:20:111001:22	данные отсутствуют
19	1.1.16	1.1.17	8°12.5'	47.35	данные отсутствуют	16:20:111001:22	данные отсутствуют
20	1.1.17	1.1.18	5°57.7'	39.38	данные отсутствуют	16:20:111001:22	данные отсутствуют
21	1.1.18	1.1.19	7°18.8'	25.22	данные отсутствуют	16:20:111001:22	данные отсутствуют
22	1.1.19	1.1.1	65°28.3'	193.01	данные отсутствуют	16:20:111001:170	адрес отсутствует

ПОЛНОЕ ИЛИ ЧАСТИЧНОЕ ДОБРОСОВЕЩАНИЕ		документ подписан электронной подписью Генерального директора ООО «Констраст» Исключение: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии Действительно с 27.06.2013 по 06.09.2024	инициалы, фамилия
-------------------------------------	--	--	-------------------

Раздел 3.2 Лист 10

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости					
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44486696					
Кадастровый номер:		16:20:111001/670			
Сведения о характеристиках точек границы земельного участка					
Система координат МСК-16					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	
	X	Y			
1	2	3	4	5	
1	484354.36	1272367.49	Закрепление отсутствует	2,5	
2	484142.77	1272516.92	Закрепление отсутствует	2,5	
3	484134.69	1272497.99	Закрепление отсутствует	2,5	
4	484108.37	1272440.52	Закрепление отсутствует	2,5	
5	484097.74	1272417.82	Закрепление отсутствует	2,5	
6	484080.25	1272379.31	Закрепление отсутствует	2,5	
7	483977.7	1272151.65	Закрепление отсутствует	2,5	
8	483983.19	1272152.98	Закрепление отсутствует	2,5	
9	484014.35	1272157.65	Закрепление отсутствует	2,5	
10	484035.79	1272160.61	Закрепление отсутствует	2,5	
11	484051.73	1272163.45	Закрепление отсутствует	2,5	
12	484067.42	1272166.29	Закрепление отсутствует	2,5	
13	484084.58	1272170.41	Закрепление отсутствует	2,5	
14	484101.11	1272169.51	Закрепление отсутствует	2,5	
15	484121.31	1272171.94	Закрепление отсутствует	2,5	
16	484163.19	1272177.84	Закрепление отсутствует	2,5	
17	484210.05	1272184.6	Закрепление отсутствует	2,5	
18	484249.22	1272188.69	Закрепление отсутствует	2,5	
19	484274.23	1272191.9	Закрепление отсутствует	2,5	
1	484354.36	1272367.49	Закрепление отсутствует	2,5	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью	инициалы, фамилия	
Генеральный директор ООО «КОНТРАСТ»		Генеральный директор ООО «КОНТРАСТ»		
Исполнитель: 484084.58		Исполнитель: 484084.58		
Исполнитель: 484084.58		Исполнитель: 484084.58		
Исполнитель: 484084.58		Исполнитель: 484084.58		

Раздел 4 Лист 11

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
12.02.2024г. № КУИИ-001/2024-44486696			
Кадастровый номер:		16:20:111001/670	
План (чертеж, схема) частей земельного участка		Учетный номер части: 16:20:111001/670/1	
			
Масштаб: 1:3000		Буквенные обозначения:	

полное наименование должности		документ подписан электронной подписью	инициалы, фамилия	
Генеральный директор ООО «КОНТРАСТ»		Генеральный директор ООО «КОНТРАСТ»		
Исполнитель: 484084.58		Исполнитель: 484084.58		
Исполнитель: 484084.58		Исполнитель: 484084.58		
Исполнитель: 484084.58		Исполнитель: 484084.58		

Раздел 4.1 Лист 12

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о чистом земельном участке

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 14
12.02.2024г. № КУИИ-001-2024-44486696			
Кадастровый номер:		16:20:111001:670	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
16:20:111001:670/1	959	вид ограничения (обременения): ограничение при на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: свидетельство о государственной регистрации права от 26.11.2007 № 16-16-01/324-2007-338 выдан: Управление Федеральной регистрационной службы по Республике Татарстан; решение Арбитражного суда Республики Татарстан от 01.03.2022 № А65-22094/2021 выдан: Арбитражный суд Республики Татарстан; Содержание ограничения (обременения): Наказанные ограничения входят в перечень национальных стандартов и сводов правил утвержденный постановлением Правительства РФ от 26 декабря 2014 года N 1521 и устанавливаются согласно п.7.15 «СП 36.13330.2012. Свод правил. Магистральные трубопроводы. Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85*», утвержденного Приказом Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству (Госстрой) от 25.12.2012 № 108/ТС, с изменениями и дополнениями (далее – «СП»). В зонах минимальных расстояний от объектов единой системы газоснабжения не допускается размещение и строительство следующих объектов: 1. Горста и другие наземные пункты, коллекторные сдвд с садовыми домами, дачные поселки; отдельные промышленные и сельскохозяйственные предприятия; тепличные комбинаты и хозяйства; птицефабрики; молокозаводы; карьеры разработки полезных ископаемых; гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на количество автомобилей более 20; отдельно стоящие здания с массовым скоплением людей (школы, больницы, клубы, детские сдвд и ясли, вокзалы и т.д.); жилые здания 3-этажные и выше, железнодорожные станции, аэропорты, морские и речные порты и пристани; гидроэлектростанции; гидротехнические сооружения морского и речного транспорта; очистные сооружения и насосные станции водопроводные, не относящиеся к магистральному трубопроводу, мосты железных дорог общей сети и автомобильных дорог категорий I и II с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); сдвдды, газопосламоплавкопавшиеся в горючих жидкостях и газах с объемом хранения свыше 1000 м, автонаправочные станции; вышки (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии телематической связи трубопроводов, вышки (башни) и сооружения многоканальной радиорелейной линии связи операторов связи – владельцы коммуникаций; 2. Железные дороги общей сети (на перегонах) и автодороги категорий I-III, параллельно которым прокладывается трубопровод; отдельно стоящие: 1-2-этажные жилые здания; садовые дома; даче, дома дачных объединений; кладбища; сельскохозяйственные фермы и откормочные участки для организованного выгона скота; военные станицы; 3. Отдельно стоящие нежилые и подсобные	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		документ подписан электронной подписью	инициалы, фамилия
		Город: Оренбургская область, г. Оренбург Имя: Федорина Наталья Григорьевна Пол: Женский Дата рождения: 27.08.1973	

Лист 13

Земельный участок вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 8
		Всего листов выписки: 14
12.02.2024г. № КУИИ-001-2024-44486696		
Кадастровый номер:		16:20:111001:670
	строения, устья буровых и эксплуатационных нефтяных, газовых и артезианских скважин, гаражи и открытые стоянки для автомобилей индивидуальных владельцев на 20 автомобилей и менее, канализационные сооружения; железные дороги промышленных предприятий; автомобильные дороги категорий IV-V, параллельно которым прокладывается трубопровод; 4. Мосты железных дорог промышленных предприятий, автомобильных дорог категорий III, IV с пролетом свыше 20 м (при прокладке нефтепроводов и нефтепродуктопроводов ниже мостов по течению); 5. Территории НПЗ, ПС, ИС, установок комплексной подготовки нефти и газа, СПГ, групповых и сборных пунктов промыслов, ППТС, установок очистки и осушки газа; 6. Вертодромы и посадочные площадки без базирования на них вертолетов; Кроме вышеуказанных пунктов также не допускается размещение и строительство зданий, строений, сооружений и иных объектов, не относящихся к объектам единой системы газоснабжения и соответствия с п. 8 - 17 Таблицы 4 СП. В соответствии с п. 8.2.6 общих требований СП, на расстоянии 300 м от заборной арматуры и продуктивных скважин не допускается размещение и строительство зданий, строений и сооружений, не относящихся к объектам единой системы газоснабжения, мостов и наддухов железных и автомобильных дорог; воздушных линий электропередачи высокого напряжения; Ростроительный номер границы: 16:00-6-4354; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона минимальных расстояний до сооружения (магистральный газопровод Казань-Йошкар-Ола на участках от 0,0 км до 1,7 км, от 1,7 км до 38,4 км); Тип зоны: Иная зона с особыми условиями использования территории; Номер: 1	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		документ подписан электронной подписью	инициалы, фамилия
		Город: Оренбургская область, г. Оренбург Имя: Федорина Наталья Григорьевна Пол: Женский Дата рождения: 27.08.1973	

Рисунки 4.2 и лист 14

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 1		Всего разделов: 8
				Всего листов выписки: 14
12.02.2024г. № КУПИ-001/2024-44486696				
Кадастровый номер:		16:20:111001:670		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:20:111001:670/1				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	484354.36	1272367.49	-	-
2	484142.77	1272516.92	-	-
3	484141.16	1272513.15	-	-
4	484204.71	1272468.63	-	-
5	484258.58	1272430.9	-	-
6	484311.56	1272393.59	-	-
7	484342.04	1272372.11	-	-
8	484350.9	1272359.91	-	-
9	484354.36	1272367.49	-	-

полное наименование должности	 документ подписан электронной подписью Сертификат: 000001674003240200754303421008 Подписан: 00.04.2018 11:43:11 (UTC+04:00) (тайм-зона) Идентификатор: 64256361640000000000 Действителен: с 27.06.2013 по 09.09.2024		инициалы, фамилия

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

https://www.avito.ru/zelenodolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_3671611566

avito.ru/zelenodolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._snt_dnp_3671611566

Деловая Карьера Авто Недвижимость Услуги Поиск Вакансии Работа

Avito 120 Вакансий Поиск по объявлениям Найти Вакансии, интересные для вас

Последнее · · · · Земельные участки · Куплю · Земельные участки (СНТ, ДНП)

Участок 100 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить объявление · Добавить комментарий · Добавить закладку



20 000 000 Р
200 000 ₽ за сотку
или [предложить свою цену](#)

8 968 175-66-75

Написать сообщение
Отправить голосовое

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Буду продавать? Буду покупать? Хотите посмотреть?

Попросить продавца позвонить

Попросить продавца позвонить

Об участке

Площадь: 100 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, муниципальное образование Зеленодольск, Зеленодольск, ул. Мещеряковцев

Описание

200 тыс за сот

ИП 56781234 · Звонить 8 00 200 провайдер / 10000000 · Показать карту

ВТБ

ЖК НОВЫЙ СВЕТ

КВАРТИРЫ С ТЕРРАСОЙ И ПАТИО

https://www.avito.ru/vasilevo/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_4050536415

avito.ru/vasilevo/zemelnye_uchastki/uchastok_45_ga_snt_dnp_4050536415

Деловая Карьера Авто Недвижимость Услуги Поиск Вакансии Работа

Avito 120 Вакансий Поиск по объявлениям Найти Вакансии, интересные для вас

Последнее · · · · Земельные участки · Куплю · Земельные участки (СНТ, ДНП)

Участок 4,5 га (СНТ, ДНП)

Добавить объявление · Добавить комментарий · Добавить закладку



6 000 000 Р
1333 Р за сотку
или [предложить свою цену](#)

8 968 288-69-09

Написать сообщение
Отправить голосовое

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Буду продавать? Буду покупать? Хотите посмотреть?

Попросить продавца позвонить

Об участке

Площадь: 450 сот

Расстояние до центра города: 8 км

Расположение

Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, Новоольское сельское поселение

Описание

Участок с высокосортного назначения. Площадь 4,5 га. Индекс кадастра 01-295. По краям участка проходит линия электропередач. Документы готовы к продаже.

ИП 605295643 · Звонить 19 00 200 провайдер / 10000000 · Показать карту

Тинькофф

Больше сумма, больше шансов одобрения

Оформить

Выплаты по ОСАГО за 1 день

30%

https://www.avito.ru/aysha/zemelnye_uchastki/uchastok_22_ga_snt_dnp_113132051

[illegible]

https://www.avito.ru/zelenodolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_391_ga_snt_dnp_3725554371

[illegible]

https://www.avito.ru/aysha/zemelnye_uchastki/uchastok_202_ga_izhs_3395400480

Участок 2,02 га (ИЖС)

Добавить фото/видео

Сопровести

Добавить описание

Об участке

Площадь: 202 сот

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, река Суица

Показать карту

Описание

Участок от городской суеты? Построй дом своей мечты в живописном месте под Зеленодольском, с. Илькино. Река, лес. Что еще нужно для участка? Кадастровый номер участка 16-20-110901-124. Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, примерно в 300 м от жилого дома 19 по ул. Зеленой с. Илькино по направлению на запад. Живописное и удаленное место вдоль ручья и рядом с озером Илькино, недалеко от знаменитого Равского Богородицкого монастыря. Участок очень живописный и прекрасно подходит для строительства удивительно большого поместья или для организации туристического загородного объекта, размещения турбазы или загородной дачи, пляжиков, кемпинга, для агротуризма. Площадь земельного участка 2,02 га. Недалеко от участка подведено электричество и газ. Услуги посредников оплачиваются. Участок продается целиком. Возможен бартер, обмен на любую недвижимость в Казани. Разрешенное использование участка - для ИЖС.

13 130 000 Р

65 000 Р за сотку или продавец сам рассчитает

8 930 504-10-45

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы?

Еще вопросы?

Когда можно посмотреть?

Посмотреть частное лицо

Посмотреть историю объявлений

Тинькофф

Больше сумма, больше шансов одобрения

Получить кредит онлайн

Оформить

3 000 000 Р на ваш дом

Продайте дом/земельный участок

Оформить

Участок 2,02 га (ИЖС)

Добавить фото/видео

Сопровести

Добавить описание

Об участке

Площадь: 202 сот

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, река Суица

Показать карту

Описание

Участок от городской суеты? Построй дом своей мечты в живописном месте под Зеленодольском, с. Илькино. Река, лес. Что еще нужно для участка? Кадастровый номер участка 16-20-110901-124. Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, примерно в 300 м от жилого дома 19 по ул. Зеленой с. Илькино по направлению на запад. Живописное и удаленное место вдоль ручья и рядом с озером Илькино, недалеко от знаменитого Равского Богородицкого монастыря. Участок очень живописный и прекрасно подходит для строительства удивительно большого поместья или для организации туристического загородного объекта, размещения турбазы или загородной дачи, пляжиков, кемпинга, для агротуризма. Площадь земельного участка 2,02 га. Недалеко от участка подведено электричество и газ. Услуги посредников оплачиваются. Участок продается целиком. Возможен бартер, обмен на любую недвижимость в Казани. Разрешенное использование участка - для ИЖС.

13 130 000 Р

65 000 Р за сотку или продавец сам рассчитает

8 930 504-10-45

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть вопросы?

Еще вопросы?

Когда можно посмотреть?

Посмотреть частное лицо

Посмотреть историю объявлений

Тинькофф

Больше сумма, больше шансов одобрения

Получить кредит онлайн

Оформить

3 000 000 Р на ваш дом

Продайте дом/земельный участок

Оформить

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_izhs_2746700804

avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_izhs_2746700804

Участок 4 га (ИЖС)

Добавить описание

Скрыть

Добавить фото





Об участке

Площадь: 400 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

Расположение

Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, пос. Октябрьский

[Посмотреть карту](#)

Описание

От собственника! Без комиссий!

Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Октябрьское сельское поселение, п. Октябрьский

ПРОДАЖА ОДНМ ПОДСОЛ

Площадь: 400 сот.

А/г

Статус: Углубленный

Категория земель: Земли населенных пунктов

Разрешенное использование: Разрешенное использование

Указательный земельный участок с присвоенным земельным участком

Участок расположен по 8 сот

Отделение подсобных путей

47 000 000 Р

17 500 м² в месяц

8 958 745-98-38

Написать сообщение

Спросите у продавца

Держать

Сейчас продаю?

Хочу купить?

Написать сообщение

APP To Go

Агентство

На Avito с марта 2020

Написать сообщение

Подписаться на новости

Контакты: МПД

APP To Go

Тинькофф

Доходность по вкладу — 16%

Привлечь — экономично



Тинькофф

До 10 000 000 Р для бизнеса

Снизьте комиссию по кредиту на 1%



avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_4_ga_izhs_2746700804

Участок 4 га (ИЖС)

Добавить описание

Скрыть

Добавить фото





Об участке

Площадь: 400 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

Расположение

Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, пос. Октябрьский

[Посмотреть карту](#)

Описание

От собственника! Без комиссий!

Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Октябрьское сельское поселение, п. Октябрьский

ПРОДАЖА ОДНМ ПОДСОЛ

Площадь: 400 сот.

А/г

Статус: Углубленный

Категория земель: Земли населенных пунктов

Разрешенное использование: Разрешенное использование

Указательный земельный участок с присвоенным земельным участком

Участок расположен по 8 сот

Отделение подсобных путей

Коммунальный свет (100кв)

Отделение место для коттеджного поселка

И валах инвестиций

Возможны торг

Качественные условия распродажи при необходимости

По всем вопросам можете обратиться к представителю собственника: Эльмира

47 000 000 Р

17 500 м² в месяц

8 958 745-98-38

Написать сообщение

Спросите у продавца

Держать

Сейчас продаю?

Хочу купить?

Написать сообщение

APP To Go

Агентство

На Avito с марта 2020

Написать сообщение

Подписаться на новости

Контакты: МПД

APP To Go

Тинькофф

Доходность по вкладу — 16%

Привлечь — экономично



Тинькофф

До 10 000 000 Р для бизнеса

Снизьте комиссию по кредиту на 1%



ИП 2746700804 - 4 марта в 19:07: 150 просмотров (14 ответов)

Посмотреть

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._izhs_2714347340

Участок 100 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сохранить

Добавить заметку

8 600 000 Р

80 000 Р за сотку

8 958 725-35-03

Написать сообщение

Свяжитесь с продавцом

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш вопрос?

Ваш ответ?

Написать сообщение

Адрес: Татарстан, Зеленодольский район, Октябрьское сельское поселение, пос. Октябрьский, Глинеровский ул.

На карте: 3000 Р

Написать сообщение

Пополнить историю просмотров

Ваша история

Адрес: Казань

Об участке

Площадь: 100 сот

Расстояние до центра города: 20 км

Расположение

Республика Татарстан, Зеленодольский район, Октябрьское сельское поселение, пос. Октябрьский, Глинеровский ул.

Показать карту

Описание

От собственника! Без комиссии!

Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Октябрьское сельское поселение, пос. Октябрьский, ул. Глинеровская

Продается участок на 2-х равных частях по 50 сот (0,5 га)

ТОП

Участок 100 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сохранить

Добавить заметку

8 600 000 Р

80 000 Р за сотку

8 958 725-35-03

Написать сообщение

Свяжитесь с продавцом

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ваш вопрос?

Ваш ответ?

Написать сообщение

Адрес: Татарстан, Зеленодольский район, Октябрьское сельское поселение, пос. Октябрьский, Глинеровский ул.

На карте: 3000 Р

Написать сообщение

Пополнить историю просмотров

Ваша история

Адрес: Казань

Об участке

Площадь: 100 сот

Расстояние до центра города: 20 км

Расположение

Республика Татарстан, Зеленодольский район, Октябрьское сельское поселение, пос. Октябрьский, Глинеровский ул.

Показать карту

Описание

От собственника! Без комиссии!

Республика Татарстан, Зеленодольский муниципальный район, Октябрьское сельское поселение, пос. Октябрьский, ул. Глинеровская

Продается участок на 2-х равных частях по 50 сот (0,5 га)

ТОП

кредитная карта

С лимитированным договором

до 31 марта

Где провести весну — решать вам

Работать в офисе или на удаленке

Перейти

76

https://www.avito.ru/osinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_24_ga_izhs_3705829551

Участок 24 га (ИЖС)

Татарстан Республикасы - Зеленоградский район - Кустово - Зеленый ИЖС



Об участке

Расположение

Об участке
Площадь: 2400 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Зеленоградский р-н
Большелопанское сельское поселение, с. Большая Ключа

Описание
От собственника! Без комиссии!

Продается земельный участок-назначение ИЖС, имеет насаженные пунеты для высадки плодовых деревьев, общая площадь участка 24 Га. Границы большие ключи.

120 000 000 Р
\$8 000 Р за сотку

8 958 745-64-30

Написать сообщение
Вашему менеджеру

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Как посмотреть? Как узнать?

Какие налоги платятся?

куп: Татарстан
село: Большая Ключа
На карте: карта 2020

Подать заявку на просмотр

Подпишитесь на показы

ТИНЬКОФ

Больше сумма,
больше шансов
одобрения

Оформить

ТИНЬКОФ

Участвуйте
до 31 марта

Оформить

[illegible]

https://www.avito.ru/osinovo/zemelnye_uchastki/uchastok_11_ga_izhs_4009825888

[illegible]

https://www.avito.ru/zelenodolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_3673281680

avito.ru/zelenodolsk/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_snt_dnp_3673281680

Участок 2 га (СНТ, ДНП)

Добавить информацию

Сообщить

Добавить рекламу



Об участке

Площадь: 200 сот

Расположение

Республика Татарстан, Зеленодольский р-н, муниципальный округ Зеленодольск, Зеленодольск, ул. Машиностроителей

[Посмотреть карту](#)

Описание

Индивидуальное строительство, границит с соседним участком (участок ТОСКО). Все вопросы по телефону.

№ 3673281680 - 6-значный код, 165-значный код (ИНН/КПП)

Ликвидировать

21 000 000 Р

45 000 Р за сот

8-969 889-29-74

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте:

Скачайте! Тор. участок

Хотите узнать подробности?

Получить консультацию

Частный риэлтор

Позвоните: 795-1-155

Посмотреть статистику продаж

ВТБ

Ваша карта для жизни

ОФОРМИТЬ

ТИНЬКОФ

Купите страховку со скидкой 10%



ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

Диплом о профессиональной переподготовке	
Диплом является документом установленного образца о профессиональной переподготовке	
Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности	
Регистрационный номер	100 060005887
Носовой Настоящий диплом выдан Ирине Петровне	
в том, что он(а) с «	01 августа 2014 г. по «
13 января 2015 г.	
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте непрерывного образования	
НОУ ВПО «Университет управления «ТИСБИ»	
по программе дополнительного профессионального образования «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» (наименование программы)	
Игравая аттестационная комиссия решением от «	
января 2015 г.	
удостоверил право (соответствие квалификации) Носовой Ирины Петровны (фамилия, имя, отчество)	
на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной деятельности (наименование)	
М.П.  2015	



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «29» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23.01.2019 г.

№ 1757

**Носова
Ирина Петровна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

000605

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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024338-1

« 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Носовой Ирине Петровне

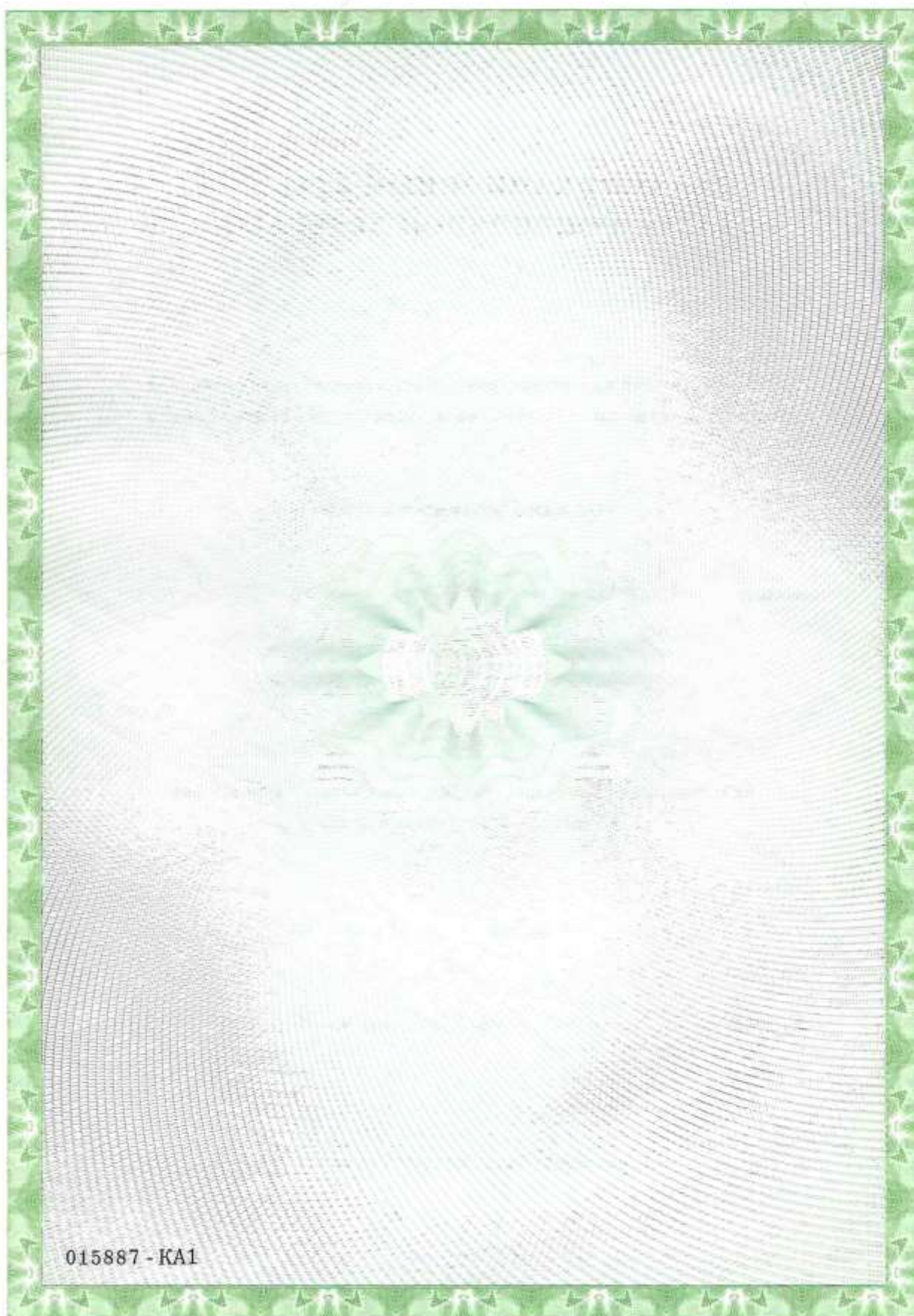
на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор

А.С. Бункин

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



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



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

**ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2459138957**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, этаж 3 комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710043520) и указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «27» сентября 2023г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)

**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО
РЕСО-ГАРАНТИЯ**

117105, Москва, Нагорный пр-д, 5
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



**РЕСО-GARANTIA
INSURANCE COMPANY**

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

ПОЛИС

**к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2550157498**

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

Дата оформления полиса «22» февраля 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049203603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2024 г. по 24 часа 00 минут 25.03.2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2550157498 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е. Код 19334524

Экземпляр Правил страхования выдан Страхователю.
Правила страхования оценщиков от 21.07.2021 г.

Страхователь

МП

