

## ОТЧЕТ № 3574

**об оценке рыночной (справедливой) стоимости недвижимого имущества,  
составляющего паевой инвестиционный Фонд, в том числе:  
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:150301:1065, адрес  
местоположения: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский  
муниципальный район, Габишевское сельское поселение**

Заказчик: ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ  
рентным «АК БАРС - Горизонт»

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:

15.07.2023г.

Дата составления отчета:

15.07.2023г.

Казань 2023г.

## СОДЕРЖАНИЕ

|                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО                                                                                     | 3  |
| 1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ                                                                                         | 4  |
| 2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ                                                                                   | 7  |
| 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ                                                                         | 8  |
| 4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ           | 10 |
| 5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ                                                                           | 11 |
| 6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ                                    | 17 |
| 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ                      | 19 |
| 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ                                                               | 36 |
| 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ                             | 36 |
| 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ                                             | 43 |
| 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ                                               | 54 |
| 12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ                                                                   | 55 |
| 13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ | 56 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ                                                                                                  | 57 |

## СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с техническим заданием №51 к Договору ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентным «АК БАРС - Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки - недвижимого имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, а именно:

- Земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, кадастровый номер 16:24:150301:1065, адрес местоположения: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение.

Дата определения стоимости объекта оценки 15.07.2023г.

Цель оценки: определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд рентным «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 производилась в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (последняя редакция), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе: Федеральных стандартов оценки ФСО I-IV, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.; ФСО №7, утвержденном Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014г. № 611, а также Стандартами и правилами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2023/02/02 от 02.02.2023 г.), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки по состоянию на 15.07.2023г. составляет:

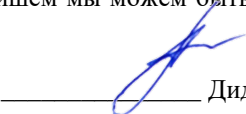
**25 478 000 (Двадцать пять миллионов четыреста семьдесят восемь тысяч) рублей,  
а именно:**

| № | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 37 349 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1065, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение | 25 478 000                              |

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

 Диденко Л.Н.

### 1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

|                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки и его местонахождение                                                                                                        | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 37 349 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1065, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Имущественные права на объект оценки                                                                                                       | Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «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 инвестиционных паев                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей                                                 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 37 349 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1065, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Владелец объекта оценки                                                                                                                    | Закрытый паевой инвестиционный рентный фондом «АК БАРС – Горизонт»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)               | ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики     | Установлены по данным документов:<br>Выписка из ЕГРН                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Общая долевая собственность<br>Ограничения (обременения): Доверительное управление                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Цель оценки                                                                                                                                | Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Вид стоимости                                                                                                                              | Рыночная (справедливая)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)                                                          | Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд «АК БАРС - Горизонт», в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев». |
| Дата проведения оценки (дата оценки)                                                                                                       | 15.07.2023                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Срок выполнения работ по оценке                                                                                                            | В течение 24 рабочих дней после подписания настоящего Технического задания                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</p> | <ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.</li> <li>3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>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.</li> <li>8. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.</li> <li>9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</li> <li>10. Оценщик исследует рынок в тех сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования.</li> <li>11. Оценка проведена без осмотра объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможность осмотра объекта оценки. Характеристики объекта оценки установлены по фотоматериалам и сведениям об объекте оценки, представленным Заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте оценки.</li> <li>12. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».</li> </ol> |
| <p>Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты</p>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 297.</li> <li>- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 298.</li> <li>- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. №299.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |



|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                      | <p>-Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.</p> <p>- Стандарты и правила оценочной деятельности союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом Союза специалистов оценщиков «ФСО» (Протокол № 2) от 03.10.2016г.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Сведения об оценщике, который будет проводить оценку | <p>Диденко Лариса Николаевна<br/>Контактные данные: 420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; тел. +7 843 277-73-62<br/>Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков: Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО), адрес: 119311, Г. Москва, проспект Вернадского, д. 8а, помещение XXIII, рег. № 495 от 18.07.2007 г.<br/>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности: Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 559606 выдан Институтом экономики управления и права (г. Казань) 12.12.2005 г.<br/>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика: Ответственность Оценщика застрахована в САО «ВСК», полис № 23490В4000002-00002. Период страхования: с 27.01.2023 г. по 26.01.2024 г. (обе даты включительно), страховая сумма 10 000 000 руб.<br/>Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности:<br/>- Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 024254-1 от 08.07.2021 г., действующий до 08.07.2024 г.<br/>Стаж работы в оценочной деятельности - С 2006 г.</p> |

## 2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

|                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Основание проведения оценки                              | Техническое задание №51 к Договору № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентным «АК БАРС - Горизонт»                                                                                                                          |
| Порядковый номер отчета:                                 | 3574                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки  | 15.07.2023г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Дата составления отчета                                  | 15.07.2023г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Объект оценки                                            | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 37 349 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1065, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение |

### Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки:

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 15.07.2023г. составляет с учетом разумного округления:

**25 478 000 (Двадцать пять миллионов сорок семь тысяч восемьсот рублей),  
а именно:**

| № | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 37 349 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1065, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение | 25 478 000                              |

### Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

| СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фамилия, имя, отчество                                                                                                                                                                     | Диденко Лариса Николаевна                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Номер контактного телефона                                                                                                                                                                 | +7 843 277-73-62                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Почтовый адрес                                                                                                                                                                             | 420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Адрес электронной почты                                                                                                                                                                    | info@contrust.bz                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков                                                                                                                               | Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО)<br>рег. № 495 от 18.07.2007 г.<br>Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности                                                                          | Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 559606 выдан Институтом экономики управления и права (г. Казань) 12.12.2005г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика                                                                                                                                | Ответственность Оценщика застрахована в САО «ВСК», полис № 23490В4000002-00002. Период страхования: с 27.01.2023 г. по 26.01.2024 г. (обе даты включительно), страховая сумма 10 000 000 руб.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности, необходимого для оценки данного вида имущества                                                            | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 024254-1 от 08.07.2021г., действующий до 08.07.2024г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Стаж работы в оценочной деятельности                                                                                                                                                       | с 2006г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Полное наименование                                                                                                                                                                        | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд рентным «АК БАРС - Горизонт»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Сокращенное наименование                                                                                                                                                                   | ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентным «АК БАРС - Горизонт»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Реквизиты                                                                                                                                                                                  | ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентным «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 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 № 922/2342493929 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2023 г. по 25.03.2024 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ | <ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>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;</li> <li>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;</li> </ul> |

|                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>Размер оплаты Оценщику и Исполнителю за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.</li></ul> |
| <b>ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ВНЕШНИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ</b>            |                                                                                                                                                                                                                            |
| Наименованное                                                                                                             | Не привлекались                                                                                                                                                                                                            |
| Контактная информация                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                            |
| Квалификация                                                                                                              | -                                                                                                                                                                                                                          |
| Опыт                                                                                                                      | -                                                                                                                                                                                                                          |
| Степень участия в процессе оценки объекта оценки                                                                          | -                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА КВАЛИФИЦИРОВАННЫХ ОТРАСЛЕВЫХ СПЕЦИАЛИСТАХ</b> |                                                                                                                                                                                                                            |
| 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. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки №200 от 14.04.2022г.:**

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

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

### 4.2. Специальные стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014г. №611);
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (утв. Приказом Минфина РФ от 28.12.2015 N 217Н).

### 4.3. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

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

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

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

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

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

## 5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: Недвижимое имущество, составляющее паевой инвестиционный Фонд, а именно:

1) Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 37 349 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1065, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение

### 5.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписки из ЕГРН на объекты в составе объекта оценки.

Кроме того, для определения количественных и качественных характеристик объекта оценки использовались следующие источники:

1. Интернет-сервис «Яндекс. Карты» - <https://yandex.ru/maps/>.
2. Данные Публичной кадастровой карты: <https://pkk.rosreestr.ru>.
3. Иные источники информации. Для удобства чтения ссылки приведены в тексте отчета.

### 5.2. Осмотр объекта оценки

Согласно п.5 ФСО №7, «при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра».

Осмотр объекта оценки Оценщиком не проводился. Согласно заданию на оценку, оценка проводится без проведения осмотра. Заказчик не предоставил возможности для проведения Оценщиком осмотра объекта оценки.

### 5.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Общие сведения об объекте оценки. Таблица 1

| Характеристика                                      | Описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки                                       | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 37 349 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1065, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение |
| Адрес                                               | Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение                                                                                                                                                                                                                                 |
| Категория                                           | земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Разрешенное использование                           | для сельскохозяйственного производства                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Транспортная доступность к участку                  | хорошая, имеются пути доступа к участку                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Форма участка                                       | Участки неправильной формы                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Топография                                          | Ровный рельеф, без существенных перепадов высот                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Суммарная площадь участков в составе объекта оценки | 37 349 кв. м.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Доступные инженерные коммуникации                   | На участках имеются следующие коммуникации - электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение                                                                                                                                                                                                                                      |

### 5.4. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 2

| Характеристика                                                  | Описание                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) | Общая долевая собственность<br>Субъект права: Владелец инвестиционных паев ЗПИФ рентным «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 |
| Права, учитываемые при оценке объекта оценки                    | Собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Правоустанавливающие и право подтверждающие документы           | Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости                                                                                                                                                               |

Таблица 3

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

#### 5.5. Физические свойства объекта оценки, сведения об износе, устареваниях

Сведения о физических свойствах объекта оценки приведены в п. 5.3 настоящего Отчета.

**Износ, устаревание** Земельные участки износа и устареваний не имеют.

#### 5.6. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Не установлено

#### 5.7. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

##### Краткий обзор региона.<sup>1</sup>

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 км<sup>2</sup>. 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 правобережье 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,

<sup>1</sup> <https://laishevo.tatarstan.ru/istoriya-3649737.htm>

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 разместились 57 резидентов, из них 33 предприятия ведут промышленно-производственную деятельность по выпуску конкурентоспособной продукции.

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

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

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

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

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

**Лаишевский муниципальный район**<sup>2</sup> - пятое по величине территории административное образование в составе Республики Татарстан. Площадь района составляет 2074 кв. км. Он занимает юго - западную часть территории Предкамья, расположен при слиянии двух крупных рек Республики Татарстан (на левобережье реки Волги и правобережье р. Камы). Согласно постановлению ВЦИК 14.02.1927 в виде опыта в Татарской республике были образованы 10 районов, среди них - Лаишевский район. Его центр - город Лаишево, районный центр расположен на правом берегу р. Камы, вблизи впадения ее в р. Волгу, в 62 км к юго-востоку от г. Казани. В прошлом город Лаишево - один из городов Волжской Булгарии. Как русское поселение существует с 1557 года. Численность населения составляет – 43835 человека, из них 56% - русских, 41% - татар, 3% представители других национальностей. В районе проживают разные национальности. В состав района входят 23 сельских и одно городское поселения.

Лаишевский район<sup>3</sup> был образован 14 февраля 1927 года. В 1963-м его присоединили к Пестречинскому району, а через два года воссоздали как административную единицу с центром в городе Лаишево.

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

Лаишевский район расположен на берегу Куйбышевского водохранилища в 62 км к юго-востоку от Казани. Его территория занимает 2094,43 км<sup>2</sup>. Граничит с Казанью, Пестречинским, Рыбно-Слободским районами, по акватории Куйбышевского водохранилища — с Верхнеуслонским, Камско-Устьинским, Алексеевским, Спасским районами. Крупные реки — Волга, Кама и Мёша. Множество мелких озёр; площадь крупного Ковалевского озера — 1,245 км<sup>2</sup>.

Габишево<sup>4</sup> — село в Лаишевском районе Татарстана. Единственный населённый пункт Габишевского сельского поселения.

Находится на северо-западе района в пригородной зоне Казани, в 14 км к юго-западу от южного конца проспекта Победы и в 7 км от Волги.

С севера к селу примыкает село Песчаные Ковали, через него проходят автодороги: на северо-запад — в Казань, на восток — в Столбище, аэропорт, к автодороге Р239.

С запада село ограничено автодорогой к деревне Орёл, с востока — цепочкой озёр, среди которых озеро Моховое — памятник природы регионального значения.

Новое строительство (расширение) ведётся в южном и юго-западном направлениях.

Имеются средняя общеобразовательная школа, детский сад, культурно-спортивный центр, амбулатория, отделение Сбербанка, почтовое отделение, мечеть.

<sup>2</sup> <https://laishevo.tatarstan.ru/istoriya-3649737.htm>

<sup>3</sup> [https://ru.wikipedia.org/wiki/Лаишевский\\_район](https://ru.wikipedia.org/wiki/Лаишевский_район)

<sup>4</sup> <https://ru.wikipedia.org/wiki/Габишево>

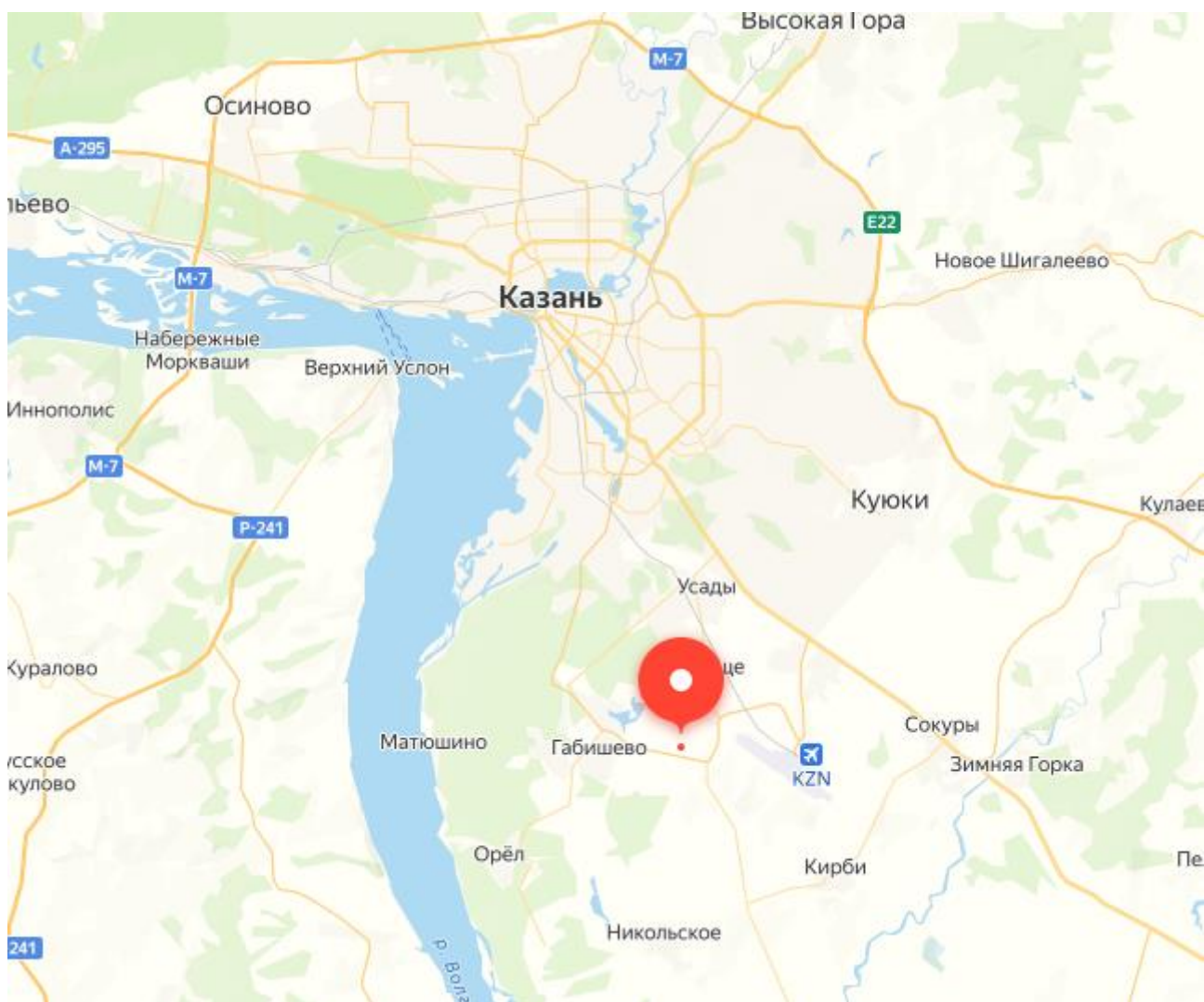


Рисунок 1 – Расположение объекта оценки по отношению к республиканскому центру (г. Казань) (Источник: <https://yandex.ru/maps/>)

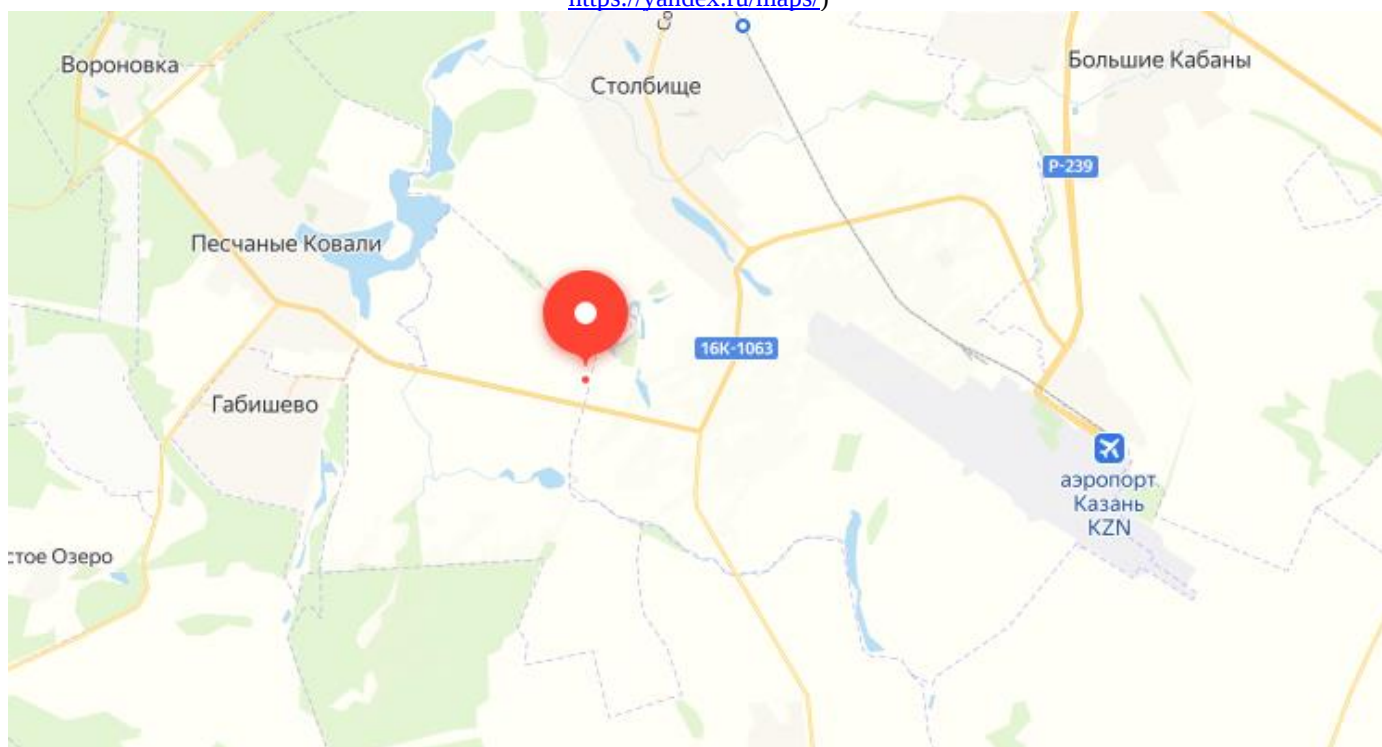


Рисунок 2 –Локальное расположение объекта оценки (Источник: <https://yandex.ru/maps/>)

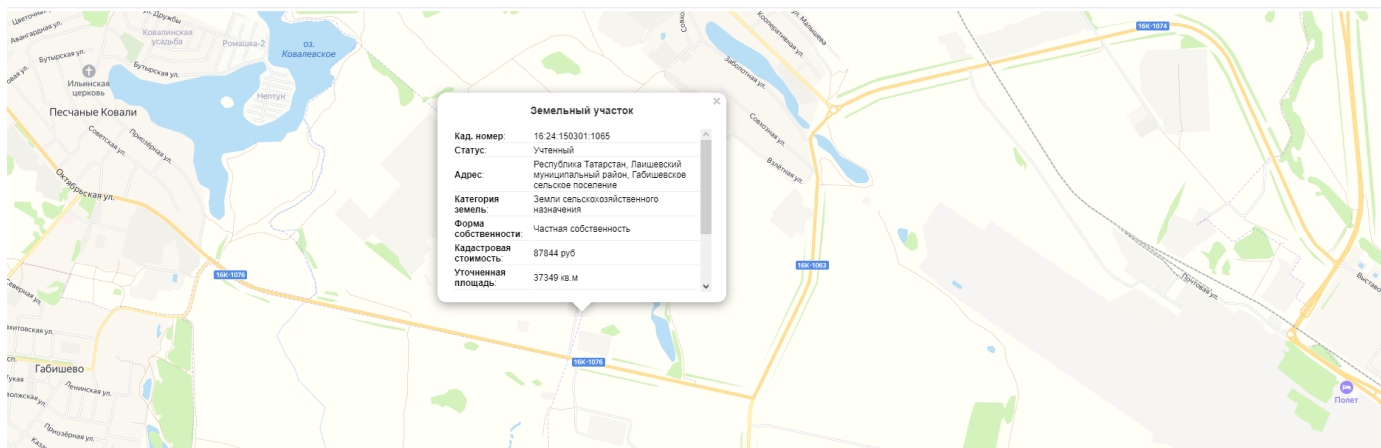


Рисунок 3 – Местоположение объекта оценки согласно данным Публичной кадастровой карты  
(Источник: <https://roscadastr.com/map/respublika-tatarstan/kazan>)

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

## **6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ**

### **6.1. 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 залогу.

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

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

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

7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки.

### **6.2. Прочие допущения**

В настоящем разделе описаны допущения, принятые при проведении оценки и не отраженные в задании на оценку (пп. 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 имущество. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

8. Оценщик предполагал ответственные 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.

16. В соответствии с заданием на оценку Оценка проведена без осмотра объекта-оценки. Характеристики объекта оценки установлены по сведениям об объекте оценки, представленным заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте-оценки.

### **6.3. Ограничения оценки**

1. Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено.
2. Оценка проводится без осмотра, так как фотоматериалы предоставлены заказчиком.

## **7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

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.

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

#### **О текущей ситуации в российской экономике. Апрель – май 2023 года**

1. По оценке Минэкономразвития России, в апреле 2023 г. рост ВВП с исключением сезонного фактора составил +0,2% м/м SA после роста на +1,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении ВВП превысил уровень прошлого года на +3,3% г/г (-0,7% г/г в марте), в том числе с учётом низкой базы. Относительно уровня двухлетней давности спад замедлился до -0,6% (-0,7% в марте).

2. Промышленное производство продолжает оказывать поддержку экономике – в апреле рост с устранением сезонного фактора составил +1,8% м/м SA (+1,2% м/м SA в марте). В годовом выражении также наблюдался рост +5,2% г/г после +1,2% г/г в марте (уровень 2021 г. в апреле превышен на +2,4%).

2.1. Обрабатывающие производства продемонстрировали в апреле высокие темпы роста в годовом выражении: +8,0% г/г (после +6,3% г/г в марте), что частично обусловлено эффектом низкой базы прошлого года (к уровню апреля 2021 г. – превышение на +5,6%). С учётом сезонности рост составил +2,8% м/м SA к предыдущему месяцу (+3,6% м/м SA в марте). В отраслевом разрезе улучшение годовой динамики наблюдалось в нефтеперерабатывающем комплексе: +15,9% г/г после +9,3% г/г месяцем ранее (+3,6 п.п. роста обрабатывающих производств). При этом уровень двухлетней давности превышен на +4,1%. Значительный вклад в динамику обрабатывающих отраслей в апреле продолжили вносить металлургический и машиностроительный комплексы (+2,3 п.п.). Машиностроительный комплекс второй месяц подряд сохраняет двухзначные темпы роста: +14,4% г/г после +10,0% г/г в марте, превысив уровень апреля 2021 г. на +3,0%. Ускорение темпов роста за счёт производства компьютерного и электронного оборудования (+23,8% г/г после +22,5% г/г в марте) и электрического оборудования (+29,3% г/г после +21,5% г/г). Кроме того, после 13-ти месяцев падения рост выпуска показало производство автотранспортных средств (+27,3% г/г после -6,8% г/г месяцем ранее). Выпуск металлургического комплекса в апреле сохранял высокие темпы (+11,0% г/г после +13,5% г/г месяцем ранее). Рост демонстрируют все подотрасли комплекса. Показатели пищевой промышленности сохранились на уровне прошлого месяца: +4,8% г/г (к апрелю 2021 г. превышение на +3,1%).

С учётом влияния эффекта низкой базы прошлого года динамика экспортно ориентированных отраслей в апреле улучшилась. Так, химический комплекс вышел из зоны отрицательных значений (+5,1% г/г после -1,1% г/г в марте и -8,1% г/г в феврале) в основном за счёт роста производства химических веществ и продуктов (+7,7% г/г после +0,7% г/г). По отношению к апрелю 2021 г. выпуск химического комплекса показывает рост +4,6% после +4,8% в марте.

2.2. В добывающей промышленности в апреле возобновился рост после 7-ми месяцев отрицательных темпов: +3,1% г/г после -3,6% г/г месяцем ранее (к уровню двухлетней давности +2,9%). С устранением сезонного фактора рост +1,0% м/м SA к предыдущему месяцу (в марте -1,0% м/м SA). Поддержку выпуска в добывающем секторе оказали: добыча угля (+8,4% г/г после -0,8% г/г), добыча металлических руд (+0,5% г/г после -3,8% г/г), предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых (+3,6% г/г после -6,1% г/г в марте).

3. Рост инвестиций в основной капитал по полному кругу организаций в 1 квартале 2023 г. составил +0,7% г/г в реальном выражении и оказался выше ожиданий Минэкономразвития России. В номинальном выражении рост составил +13,4% г/г.

4. Объём работ в строительстве в апреле с исключением сезонности вырос на +3,2% м/м SA после снижения на -2,2% м/м SA в марте. В годовом выражении рост незначительно замедлился до +5,7% г/г (+6,0% г/г в марте). При этом рост

показателя к уровню аналогичного месяца 2021 г. ускорился до +15,8% после +11,7% в марте.

5. Выпуск в сельском хозяйстве в апреле не изменился относительно уровня прошлого месяца (0,0% м/м SA после +1,8% м/м SA в марте). В годовом выражении рост составил +3,2% г/г после +3,3% г/г в марте. По предварительным данным Росстата за апрель по животноводству: ускорилось производство молока до +3,9% г/г (в марте +3,7% г/г), замедлилось – мяса и яиц до +2,0% г/г и +2,1% г/г (в марте +2,1% г/г и +3,8% соответственно).

6. Грузооборот транспорта с исключением сезонности в апреле сократился на -1,0% м/м SA после роста на +0,4% м/м SA в марте. В годовом выражении спад составил -3,0% г/г (-3,3% г/г в марте). Грузооборот транспорта с исключением трубопроводного в апреле снизился на -0,4% г/г (+1,2% г/г в марте), что в основном связано с сокращением грузооборота железнодорожного транспорта на -0,5% г/г после роста на +0,9% г/г месяцем ранее.

7. Объём оптовой торговли с исключением сезонности сократился в апреле на -4,0% м/м SA после роста на +5,1% м/м SA месяцем ранее. В годовом выражении показатель вырос впервые с марта 2022 г. (+5,2% г/г после -8,0% г/г месяцем ранее), в том числе из-за эффекта базы (-13,4% к апрелю 2021 г.).

8. Потребительская активность в апреле растёт как относительно прошлого года, так и к уровню двухлетней давности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению был на +7,4% г/г выше уровня прошлого года после -1,9% г/г в марте (+0,1% к апрелю 2021 г.). Оборот розничной торговли в апреле с учётом сезонности ускорился до +1,1% м/м SA после роста на +0,5% м/м SA в марте. В годовом выражении оборот вырос на +7,4% г/г после снижения на -5,1% г/г месяцем ранее (-2,9% к апрелю 2021 г.). Платные услуги населению в апреле продемонстрировали рост на +0,6% м/м SA после 0,0% м/м SA в марте. В годовом выражении +6,0% г/г после +5,4% г/г (+7,1% к апрелю 2021 г.). Оборот общественного питания в апреле ускорился до +15,4% г/г после роста на +14,9% г/г месяцем ранее (+17,6% к апрелю 2021 г.).

9. В апреле инфляция снизилась до 2,3% г/г (в марте 3,5% г/г). По состоянию на 29 мая 2023 г. инфляция год к году составила 2,41% г/г.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в апреле снизился на -8,3% г/г (-5,8% г/г в марте). В целом по промышленности в апреле 2023 г. цены сократились на 12,7% г/г (-10,7% г/г месяцем ранее).

10. Ситуация на рынке труда сохраняет положительный тренд. Уровень безработицы в апреле снизился и достиг нового исторического минимума – 3,3% от рабочей силы.

В марте 2023 г. (по последним оперативным данным) в номинальном выражении заработная плата выросла на +6,3% г/г, в реальном выражении – рост на +2,7% г/г после +2,0% г/г месяцем ранее. За 1 квартал 2023 г. рост номинальной заработной платы составил +10,7% г/г, реальной заработной платы +1,9% г/г.

| в % к соотв. периоду предыдущего года           | январь-апр.23 | апр.23 | I кв. 23 | мар.23 | фев.23 | январь.23 | 2022  | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021  |
|-------------------------------------------------|---------------|--------|----------|--------|--------|-----------|-------|-----------|------------|-----------|----------|-------|
| <b>Численность рабочей силы</b>                 |               |        |          |        |        |           |       |           |            |           |          |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | 1,2           | 1,3    | 1,1      | 1,5    | 0,8    | 1,0       | -0,6  | -0,7      | -0,6       | -0,5      | -0,4     | 0,6   |
| млн чел.                                        | 75,6          | 75,8   | 75,6     | 75,6   | 75,4   | 75,6      | 74,9  | 75,0      | 75,1       | 74,9      | 74,7     | 75,3  |
| млн чел. (SA)                                   | 76,1          | 76,0   | 76,1     | 76,1   | 76,0   | 76,1      | -     | 74,6      | 74,8       | 75,0      | 75,2     | -     |
| <b>Численность занятых</b>                      |               |        |          |        |        |           |       |           |            |           |          |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | 1,9           | 2,1    | 1,9      | 2,3    | 1,5    | 1,9       | 0,4   | -0,2      | 0,0        | 0,6       | 1,0      | 1,6   |
| млн чел.                                        | 73,0          | 73,3   | 72,9     | 73,0   | 72,8   | 72,9      | 72,0  | 72,2      | 72,2       | 71,9      | 71,5     | 71,7  |
| млн чел. (SA)                                   | 73,5          | 73,5   | 73,5     | 73,5   | 73,4   | 73,5      | -     | 71,9      | 71,9       | 72,0      | 72,1     | -     |
| <b>Численность безработных</b>                  |               |        |          |        |        |           |       |           |            |           |          |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года           | -16,1         | 18,0   | -15,5    | -15,2  | -14,2  | -17,1     | -18,7 | -13,5     | -14,1      | -20,2     | -25,1    | -16,0 |
| млн чел.                                        | 2,6           | 2,5    | 2,7      | 2,6    | 2,6    | 2,7       | 3,0   | 2,8       | 2,9        | 3,0       | 3,1      | 3,6   |
| млн чел. (SA)                                   | 2,6           | 2,5    | 2,6      | 2,6    | 2,6    | 2,7       | -     | 2,8       | 2,9        | 3,0       | 3,1      | -     |
| <b>Уровень занятости</b>                        |               |        |          |        |        |           |       |           |            |           |          |       |
| в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA) | 61,0          | 61,1   | 61,0     | 61,1   | 60,9   | 61,0      | -     | 59,3      | 59,3       | 59,5      | 59,5     | -     |
| <b>Уровень безработицы</b>                      |               |        |          |        |        |           |       |           |            |           |          |       |
| в % к рабочей силе                              | 3,5           | 3,3    | 3,5      | 3,5    | 3,5    | 3,6       | 3,9   | 3,7       | 3,8        | 4,0       | 4,2      | 4,8   |
| SA                                              | 3,4           | 3,3    | 3,4      | 3,4    | 3,4    | 3,5       | -     | 3,7       | 3,9        | 4,0       | 4,1      | -     |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

**ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ**

| в % к соотв. периоду предыдущего года                                                  | январь-апр.23 | апр.23    | I кв. 23 | мар.23 | фев.23 | январь.23 | 2022  | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----------|----------|--------|--------|-----------|-------|-----------|------------|-----------|----------|------|
| <b>Экономическая активность</b>                                                        |               |           |          |        |        |           |       |           |            |           |          |      |
| <b>ВВП</b>                                                                             | -0,6          | 3,3       | -1,9     | -0,7   | -2,6   | -2,7      | -2,1  | -2,7      | -3,5       | -4,5      | 3,0      | 5,6  |
| Сельское хозяйство                                                                     | 3,0           | 3,2       | 2,9      | 3,3    | 2,6    | 2,7       | 10,2  | 9,4       | 12,7       | 8,4       | 5,4      | -0,4 |
| Строительство                                                                          | 7,4           | 5,7       | 8,8      | 6,0    | 11,9   | 9,9       | 5,2   | 6,9       | 5,2        | 3,6       | 3,9      | 7,0  |
| Розничная торговля                                                                     | -3,6          | 7,4       | -7,3     | -5,1   | -9,0   | -7,9      | -6,5  | -9,6      | -9,8       | -9,6      | 4,8      | 7,8  |
| Оптовая торговля                                                                       | -6,9          | 5,2       | -10,8    | -8,0   | -15,1  | -9,8      | -16,7 | -20,9     | -23,8      | -19,9     | 2,1      | 5,3  |
| Платные услуги населению                                                               | 4,8           | 6,0       | 4,3      | 5,4    | 4,6    | 2,9       | 3,6   | 2,4       | 1,6        | 0,2       | 7,9      | 17,2 |
| Общественное питание                                                                   | 11,9          | 15,4      | 10,7     | 14,9   | 6,6    | 10,3      | 7,6   | 10,6      | 5,3        | 2,1       | 12,7     | 26,8 |
| Грузооборот транспорта                                                                 | -2,1          | -3,0      | -1,8     | -3,3   | -0,1   | -1,7      | -2,6  | -5,6      | -5,4       | -3,0      | 4,2      | 5,6  |
| Инвестиции в основной капитал                                                          | -             | -         | 0,7      | -      | -      | -         | 4,6   | 3,3       | 2,3        | 3,3       | 13,8     | 8,6  |
| Промышленное производство                                                              | 0,6           | 5,2       | -0,9     | 1,2    | -1,7   | -2,4      | -0,6  | -3,0      | -1,2       | -2,6      | 5,1      | 6,3  |
| Добыча полезных ископаемых                                                             | -1,8          | 3,1       | -3,3     | -3,6   | -3,2   | -3,1      | 0,8   | -2,5      | 0,1        | -1,1      | 7,4      | 4,2  |
| Обрабатывающие производства                                                            | 2,9           | 8,0       | 1,1      | 6,3    | -1,2   | -2,3      | -1,3  | -3,4      | -1,8       | -3,9      | 4,9      | 7,4  |
| <b>Инфляция</b>                                                                        |               |           |          |        |        |           |       |           |            |           |          |      |
| <b>Индекс потребительских цен</b>                                                      | 7,0           | 2,3/2,41¹ | 8,6      | 3,5    | 11,0   | 11,8      | 11,9  | 12,2      | 14,4       | 16,9      | 11,5     | 8,4  |
| <b>Индекс цен производителей</b>                                                       |               |           |          |        |        |           |       |           |            |           |          |      |
| Промышленность                                                                         | -9,0          | -12,7     | -7,7     | -10,7  | -7,5   | -4,6      | 11,4  | -1,5      | 4,6        | 20,4      | 24,6     | 24,5 |
| Добыча полезных ископаемых                                                             | -28,2         | -33,1     | -26,3    | -32,1  | -26,3  | -18,7     | 14,7  | -11,5     | 1,1        | 32,6      | 44,4     | 46,2 |
| Обрабатывающие производства                                                            | -5,3          | -8,3      | -4,2     | -5,8   | -3,9   | -2,7      | 11,3  | 0,7       | 5,6        | 19,0      | 22,0     | 21,8 |
| <b>Рынок труда и доходы населения</b>                                                  |               |           |          |        |        |           |       |           |            |           |          |      |
| <b>Реальная заработная плата</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года              | -             | -         | 1,9      | 2,7    | 2,0    | 0,6       | 0,3   | 0,5       | -1,9       | -5,4      | 3,1      | 4,5  |
| <b>Номинальная заработная плата</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года           | -             | -         | 10,7     | 6,3    | 13,2   | 12,4      | 14,1  | 12,7      | 12,2       | 10,6      | 15,0     | 11,5 |
| <b>Реальные денежные доходы</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года               | -             | -         | 0,1      | -      | -      | -         | -1,5  | 0,9       | -4,3       | -1,7      | -0,7     | 3,9  |
| <b>Реальные располагаемые денежные доходы</b><br>в % к соотв. периоду предыдущего года | -             | -         | 0,1      | -      | -      | -         | -1,0  | 1,5       | -5,3       | 0,0       | -0,5     | 3,3  |

**ТАБЛИЦА 2. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ**

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

| в % к соотв. периоду предыдущего года                     | январь-апр.23 | апр.23 | I кв. 23 | мар.23 | фев.23 | январь.23 | 2022  | IV кв. 22 | III кв. 22 | II кв. 22 | I кв. 22 | 2021 |
|-----------------------------------------------------------|---------------|--------|----------|--------|--------|-----------|-------|-----------|------------|-----------|----------|------|
| производство прочей неметаллической минеральной продукции | -3,5          | 0,2    | -5,0     | -0,7   | -6,3   | -9,0      | -0,2  | -8,0      | -2,0       | 1,8       | 11,0     | 9,3  |
| металлургический комплекс                                 | 8,2           | 11,0   | 7,3      | 13,5   | 10,3   | -2,0      | 1,1   | -0,2      | 3,4        | -3,9      | 6,0      | 4,1  |
| в т.ч.                                                    |               |        |          |        |        |           |       |           |            |           |          |      |
| металлургия                                               | 2,7           | 4,8    | 2,0      | 8,0    | 1,1    | -3,8      | -0,8  | -2,5      | -0,5       | -3,1      | 3,2      | 1,7  |
| готовые металлические изделия                             | 25,3          | 30,0   | 23,5     | 30,3   | 38,8   | 3,6       | 7,0   | 6,8       | 15,3       | -6,5      | 14,7     | 11,6 |
| машиностроительный комплекс                               | 3,3           | 14,4   | 1,1      | 10,0   | -2,6   | -2,6      | -8,6  | -11,6     | -12,4      | -10,3     | 2,8      | 11,8 |
| в т.ч.                                                    |               |        |          |        |        |           |       |           |            |           |          |      |
| компьютеры, электроника, оптика                           | 18,7          | 23,8   | 16,7     | 22,5   | 19,3   | 5,5       | 1,7   | -2,4      | -0,3       | 5,1       | 9,2      | 9,9  |
| электрооборудование                                       | 13,4          | 29,3   | 8,0      | 21,5   | -0,5   | 0,7       | -3,7  | -2,0      | -5,1       | -7,7      | -0,2     | 7,7  |
| машины и оборудование, не экл. в другие группировки       | -13,8         | -17,4  | -12,4    | -5,1   | -13,0  | -22,0     | 1,9   | -5,2      | -4,2       | 3,1       | 18,7     | 17,1 |
| автотранспортные, прицепы и полуприцепы                   | -29,9         | 27,3   | -40,2    | -6,8   | -49,8  | -54,6     | -44,7 | -48,5     | -51,4      | -62,9     | -14,3    | 14,6 |
| прочие транспортные средства и оборудование               | 14,6          | 11,7   | 15,7     | 13,1   | 10,3   | 27,4      | -4,2  | -5,5      | -7,6       | -1,9      | 0,1      | 10,5 |
| прочие производства                                       | -2,9          | -1,3   | -3,4     | -2,0   | -4,3   | -3,7      | -4,2  | -5,1      | -9,5       | -3,3      | 2,4      | 4,3  |
| в т.ч.                                                    |               |        |          |        |        |           |       |           |            |           |          |      |
| мебель                                                    | 5,6           | 14,4   | 2,7      | 11,9   | -4,6   | 0,5       | -2,6  | 0,2       | -9,1       | -8,2      | 7,0      | 17,7 |
| прочие готовые изделия                                    | -5,1          | 0,4    | -7,0     | -1,4   | -14,3  | -5,6      | -2,5  | -5,4      | -8,0       | -3,5      | 8,9      | 6,8  |
| ремонт и монтаж машин и оборудования                      | -4,4          | -5,0   | -4,1     | -5,1   | -2,7   | -4,3      | -4,8  | -6,2      | -9,8       | -2,2      | 0,4      | 1,0  |
| Обеспечение электроэнергией, газом и паром                | -0,5          | -1,4   | -0,2     | -4,0   | 2,7    | 0,7       | 0,1   | -0,2      | -0,2       | 2,0       | -0,8     | 7,1  |
| Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов          | -7,9          | -1,2   | -10,2    | -13,3  | -9,4   | -7,5      | -6,1  | -8,9      | -10,1      | -8,9      | 5,0      | 12,6 |

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

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

Источник: [https://www.economy.gov.ru/material/file/cb9578b03c9e600b4cd6e4d91e95a796/2023\\_05\\_31.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/cb9578b03c9e600b4cd6e4d91e95a796/2023_05_31.pdf)

## О ТЕКУЩЕЙ ЦЕНОВОЙ СИТУАЦИИ

В апреле 2023 года на потребительском рынке рост цен в месячном выражении сохранился практически на уровне предыдущего месяца – 0,38% м/м. Год к году инфляция продолжила снижаться – до 2,31% г/г.

В секторе продовольственных товаров цены выросли на 0,29% м/м на фоне ускорения удорожания плодоовощной продукции (1,61% м/м), на остальные продукты питания рост цен замедлился. На непродовольственные товары рост цен сохранился практически на уровне предыдущего месяца (0,15% м/м). В секторе услуг темпы роста цен снизились до 0,79% м/м.

За период с 3 по 10 мая 2023 г. цены не изменились. Год к году инфляция снизилась до 2,32% г/г (2,35% г/г по состоянию на 2 мая). На продовольственные товары цены снизились на -0,06% при ускорении удешевления плодоовощной продукции и замедлении роста цен на остальные продовольственные товары. В секторе непродовольственных товаров цены снизились на -0,01% при снижении цен на электро- и бытовые приборы и замедлении удорожания легковых автомобилей. В секторе услуг рост цен замедлился (0,10%) при снижении темпов роста цен на бытовые услуги.

### Потребительская инфляция в апреле

1. Инфляция на потребительском рынке, по данным Росстата, в апреле 2023 г. составила 0,38% м/м (март 2023 г.: 0,37% м/м), с исключением сезонного фактора – рост цен составил 0,31% м/м SA2 (0,27% м/м SA месяцем ранее). Год к году инфляция продолжила снижаться – до 2,31% г/г (в марте: 3,51% г/г).

2. В сегменте продовольственных товаров рост цен ускорился до 0,29% м/м после 0,13% м/м в марте, с исключением сезонного фактора – рост цен составил 0,04% м/м SA (0,01% м/м SA месяцем ранее). На плодоовощную продукцию рост цен ускорился (1,61% м/м) после того как в марте цены практически не росли (0,06% м/м в марте). На остальные продукты питания рост цен замедлился (0,09% после 0,15% м/м). Подешевели масложировая продукция, молоко и молочная продукция, яйца, продолжили дешеветь макаронные и крупяные изделия. Вместе с тем возобновился рост цен на мясопродукты, продолжил дорожать сахар.

3. В сегменте непродовольственных товаров в апреле 2023 г. цены выросли на 0,15% (0,14% м/м в марте), с исключением сезонного фактора рост цен составил 0,15% м/м SA после 0,07% м/м SA месяцем ранее.

На непродовольственные товары за исключением подакцизной продукции рост цен сохранился практически на уровне предыдущего месяца (0,14% м/м после роста на 0,13% м/м в марте). Ускорение роста цен на легковые автомобили было практически нивелировано снижением цен на электротовары и другие бытовые приборы, средства связи и телерадиотовары. Также продолжили дешеветь моющие и чистящие средства, замедлился рост цен на одежду и белье, обувь, при этом возобновился рост цен на строительные материалы.

4. В секторе услуг в апреле 2023 г. рост цен замедлился до 0,79% м/м после 0,97% м/м в марте. С исключением сезонного фактора – рост на 0,87% м/м SA после 0,89% м/м SA месяцем ранее. Замедлился рост цен на услуги, связанные с туризмом: зарубежный туризм, услуги гостиниц, санаторно-оздоровительные и экскурсионные услуги. Также замедлился рост цен на услуги организаций культуры и медицинские услуги. Вместе с тем возобновился рост цен на услуги банков, ускорился рост цен на услуги пассажирского транспорта, за счет роста стоимости проезда на железнодорожном транспорте.

### Мировые рынки

9. В апреле индекс продовольственных цен ФАО вырос на 0,6% м/м, но год к году снизился на 19,7% г/г (в марте - 2,6% м/м и -20,8% г/г). Наибольшее давление на значение общего индекса оказал рост индекса цен на сахар (на 17,6% м/м) и на мясо (+1,3% м/м). В то же время индексы цен на зерновые (-1,7% м/м), молочную продукцию (-1,7% м/м) и растительные масла (-1,3% м/м) продолжили снижение.

С 3 по 10 мая на мировых рынках продовольствия цены изменялись от -7,9% до +6,0% (от -6,7% до +8,0% с 25 апреля

по 2 мая). В годовом выражении в мае цены снизились на 13,6% г/г.

Продолжили снижаться цены на пшеницу во Франции (-4,3%), кукурузу (-7,9%), соевые бобы (-1,0%) и соевое масло (-1,1%). После снижения на прошлой неделе выросли котировки на белый сахар (+4,5%), сахар-сырец (+6,0%) и пальмовое масло (+1,6%). Цены на свинину (-2,0%) сократились после роста недель ранее. Продолжили расти котировки на говядину (+0,7%). Стабилизировались цены на пшеницу в США.

10. На мировом рынке удобрений цены снизились на 1,2% (-2,4% недель ранее) из-за удешевления азотных удобрений (-3,3%). Смешанные удобрения подорожали на 0,9% после снижения цен на прошлой неделе. В годовом выражении в мае снижение цен составило -34,8% г/г.

11. На мировом рынке черных металлов цены снизились в среднем на 1,5% (-5,4% недель ранее) из-за сокращения стоимости лома черных металлов (-5,6%) и арматуры (-2,0%). Металлический прокат (+0,6%) и железная руда (+1,0%), напротив, выросли в цене. В годовом выражении в мае черные металлы подешевели на 18,9% г/г.

На рынке цветных металлов цены уменьшились в среднем на -3,7% (+2,7% недель ранее) за счет снижения цен на никель (-9,0%) и алюминий (-2,2%). Цены на медь стабилизировались. В годовом выражении в мае стоимость цветных металлов сократилась в среднем на -14,4 г/г.

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/55fbc97a0293a8ccd6d8ba2c5b22e844/12052023.pdf>

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

#### **Общая характеристика региона**

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

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

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

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

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

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

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

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

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

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

В Татарстане активно развивается 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>

#### **Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в 2022 году**

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

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

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

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

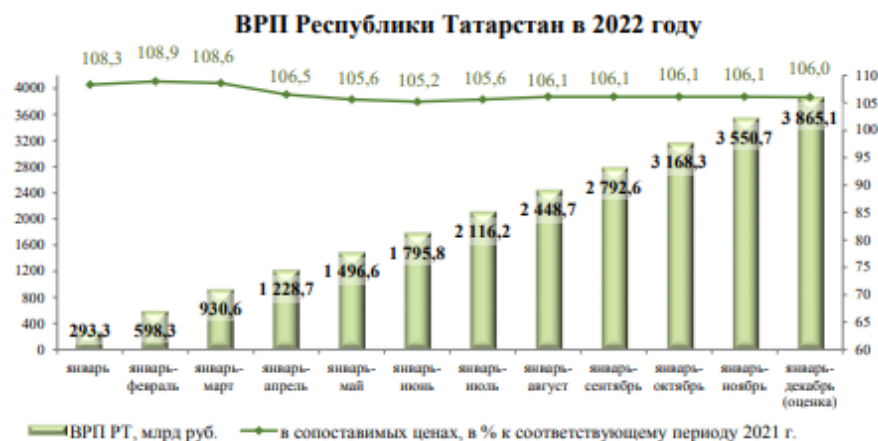
<sup>1</sup> 2020 год

<sup>2</sup> январь-сентябрь 2022 года

<sup>3</sup> январь-ноябрь 2022 года

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

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



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

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



### Промышленность

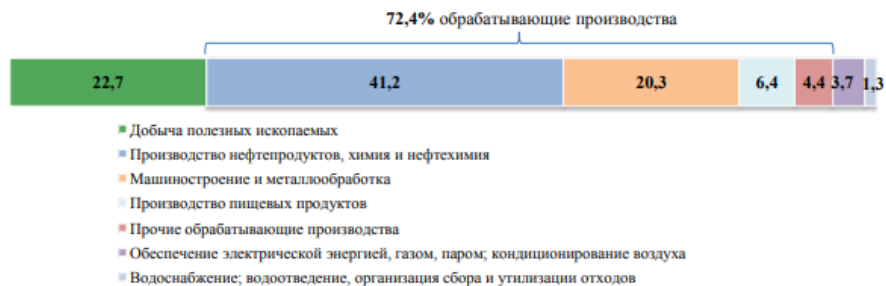
В 2022 году индекс промышленного производства составил 106,6% к уровню 2021 года, объем отгруженной продукции (с учетом нереализованных остатков) – 4 623,9 млрд рублей.



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

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

### Структура промышленности Республики Татарстан в 2022 году, %



### Сельское хозяйство

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

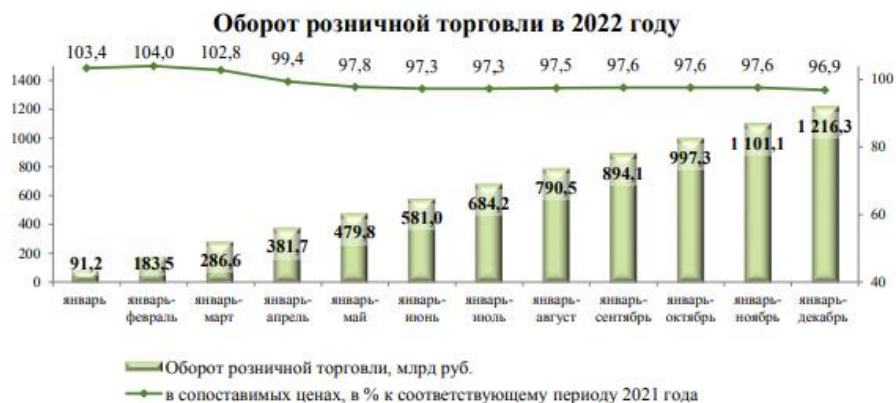


### Строительство

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



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



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

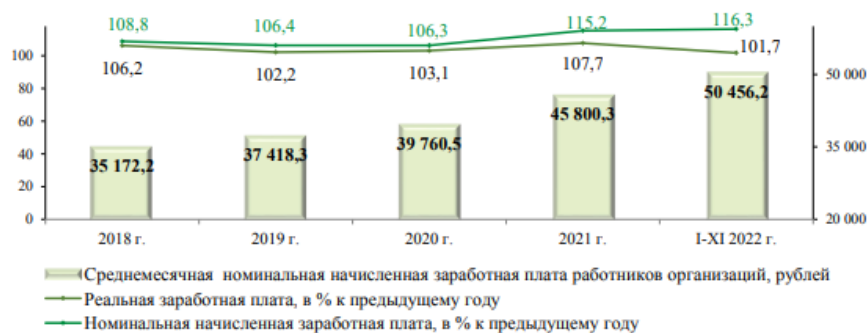


**Индекс потребительских цен в декабре 2022 года составил 111,4% к декабрю 2021 года, в том числе на продовольственные товары – 111,1%, непродовольственные – 111,4%, услуги – 111,7%. Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 11 месте (1 место – Ульяновская область (113,5%); 14 место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



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

### Среднемесячная заработная плата в Республике Татарстан

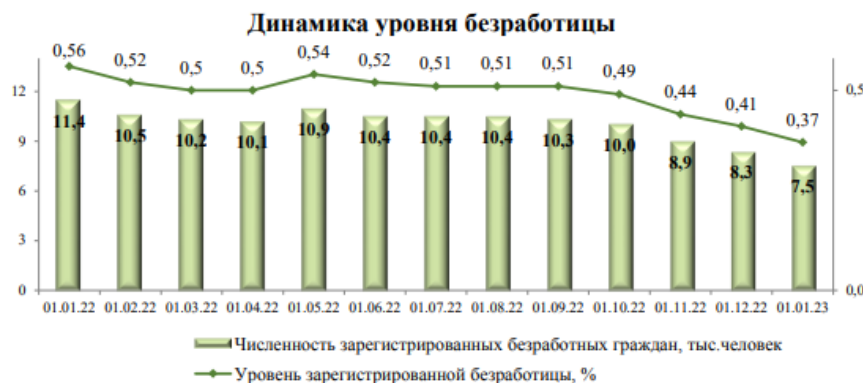


По размеру среднемесячной заработной платы Татарстан по итогам января-ноября 2022 года в рейтинге среди регионов Приволжского федерального округа занимает 1 место. Высокий уровень заработной платы в республике наблюдался в следующих видах экономической деятельности: добыча полезных ископаемых – 78,0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

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

### Рынок труда

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



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

Источник: Официальный сайт Министерства экономического развития Республики Татарстан

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

## 7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.

### 3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от **степени представленности объектов**:

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

В зависимости от **экономической активности регионов**:

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

В зависимости от **степени готовности**:

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

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

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

#### 1. Вид передаваемых прав:

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

#### 2. Тип рынка:

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

#### 3. Местоположение:

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

#### 4. Количественные характеристики:

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

#### 5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.<sup>5</sup>

В таблице 4 представлен анализ и определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

**Таблица 4. Определение сегмента рынка объекта оценки.**

| Классификация                                                    | Сегмент рынка                            | Тип рынка |
|------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|-----------|
| Состояние земельного участка                                     | свободные от застройки земельные участки |           |
| Характер полезности недвижимости, ее способности приносить доход | условно доходная недвижимость            |           |
| Степень представленности объектов                                | большое количество объектов              |           |
| Экономическая активность регионов                                | активные рынки                           |           |
| Классификационная детализация сегментов рынка недвижимости       |                                          |           |
| Вид оцениваемых прав                                             | Право собственности                      |           |
| Тип рынка                                                        | Земельные участки                        |           |
| Местоположение                                                   | Республика Татарстан                     |           |

Согласно анализу НЭИ, наиболее эффективное использование участка – под ИЖС. Таким образом, в рамках проводимого анализа рассматривается следующий сегмент недвижимости: рынок продажи земельных участков под жилую застройку, расположенных в Лаишевском районе максимально близко по отношению к объекту оценки.

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

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

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

указанием интервала значений цен.

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

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

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

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

В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 520 руб./кв. м до 650 тыс. руб./ кв. м. Данные анализа рынка приведены в таблице ниже.

**Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости для объекта оценки. Таблица 5**

| № п/п | Адрес                                                                                       | Назначение земельного участка (ВРИ) | Площадь, кв. м. | Описание                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Стоимость предложения, руб. | Стоимость предложения, руб./ кв. м. | Ссылка на объявление                                                                                                                                                        |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|-----------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Тарлаши             | ИЖС                                 | 57 000,00       | Продаются остатки участков ЖС, расположенные при въезде в село Тарлаши.<br>К участкам подведено электричество, имеется проселочная дорога.<br>Напротив маленький пруд, летом в нем обитает аист.<br>Недалеко от участков имеется озеро Архирейское, являющееся памятником природы, охраняемое экологами.<br>Все участки размежеваны по 14,15 сот. В общую площадь включена и дорога, вид пользования тоже ЖС. Всего 32 размежеванных участка и +участок под дорогу.<br>Рассмотрим оптового покупателя на остатки участков.<br>Соседние участки тоже распланированы под ИЖС, село будет застраиваться. Рядом М12, до центра города 30 мин. Село участвует в программе догазификации.<br>вблизи указанных участков находится большая, красивая, восстановленная церковь.<br>также в непосредственной близости расположено кладбище, вид и доступ к которому будет перекрыт другими домами<br>прямая продажа, сумма перечисляется на расчетный счет, возможен аккредитив в любом банке. | 29 627 520,00               | 519,78                              | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_57_ga_izhs_2999565992">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_57_ga_izhs_2999565992</a>       |
| 2     | Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, д. имени ТатЦИКа     | ИЖС                                 | 75 000,00       | Продам земельный участок в экологическом месте в посёлке Татцик 7,5 га. Участок размежеван. Рядом сосновый лес, в 500 метрах река Мёша. Рядом проходит трасса М7, посёлки: Гильдеево, Богородский, 1 Мая, Шали, Ильинский. До Казани 20 минут езды. Коммуникации: газ, свет. Реальным покупателям - реальная скидка. Звоните , покажем в удобное для время.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 45 000 045,00               | 600,00                              | <a href="https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_75ga_izhs_3115810710">https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_75ga_izhs_3115810710</a> |
| 3     | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры, Дачная ул. | ИЖС                                 | 153 613,00      | Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов (для жилищного строительства), площадь - 15,36 га в с. Сокуры.<br>Кадастровый номер: 16:24:240303:2092                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 99 848 450,00               | 650,00                              | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1536_ga_izhs_2966760427">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1536_ga_izhs_2966760427</a>   |
| 4     | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры, Дачная ул. | ИЖС                                 | 179 245,00      | Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов (для жилищного строительства), площадь - 17,92 га в с. Сокуры.<br>Кадастровый номер: 16:24:000000:6674                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 116 509 250,00              | 650,00                              | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1793_ga_izhs_2967470489">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1793_ga_izhs_2967470489</a>   |

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

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

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

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

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

##### 1-й уровень

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

##### 2-й уровень

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

##### 3-й уровень

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

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

**Факторы, влияющие на стоимость недвижимости. Таблица 6**

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

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

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

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.<sup>6</sup>

**Ценообразующие факторы и обоснование их значений. Таблица 7**

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

<sup>6</sup> Источник: <https://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

| Наименование | Значение |
|--------------|----------|
|              | 20%.     |

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

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

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

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

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

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

высокая – 1-2 мес.,

средняя – 3-6 мес.,

низкая – 7-18 мес.

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

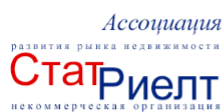
1. Местоположение

2. Назначение

3. Количество предложений на рынке: достаточное количество предложений.

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

← → ↻ statiel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3125-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-04-2023-goda



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

#### Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 г.)

- типичные для рынка сроки продажи земельных участков и массивов.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал<sup>1</sup>

| № | Объекты недвижимости                                                                                                                                                                                                                                   | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение по РФ <sup>2</sup> , мес. | По регионам <sup>3</sup> |          |          |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|--------------------------------------------|--------------------------|----------|----------|
|   |                                                                                                                                                                                                                                                        |                |                 |                                            | А группа                 | Б группа | В группа |
| 1 | Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)                                                                                                                                            | 2              | 10              | 6                                          | 5                        | 6        | 8        |
| 2 | Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства                                                                       | 3              | 12              | 7                                          | 5                        | 7        | 9        |
| 3 | Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры | 7              | 22              | 13                                         | 10                       | 13       | 17       |
| 4 | Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства                     | 8              | 19              | 12                                         | 9                        | 12       | 16       |

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

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

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

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

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

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

1. Типичный срок экспозиции составляет 2-10 месяцев, при среднем значении 8 месяцев (для объектов В группы).
2. Степень ликвидности объектов оценки - низкая.

## 8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка рыночной (справедливой) стоимости» при оценке рыночной (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 сервитуты 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 в экономических условиях, 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 рыночную (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 даст самый высокий общий доход на инвестированный капитал. Типичными вариантами могут служить следующие альтернативы:

- Снос строения. Заключение анализа ННЭИ состоит в том, что существующие строения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности либо быть снесены, когда доход от новой застройки будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующих строений и затраты на строительство альтернативных объектов.
- Продолжение использования в том состоянии, в котором объект находится сейчас, как альтернатива сносу, существующие строения могли бы остаться в том состоянии в каком находятся сейчас,
- Изменение использования не реконструированного объекта недвижимости,
- Реконструкция или обновление.

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

Земельные участки расположены на границе с. Габишево. Большинство пограничных земельных участков с разрешенным использованием - Для индивидуального жилищного строительства.

Таким образом, учитывая местоположение земельного участка, физические характеристики и их назначение, наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование земельных участков под застройку индивидуальными жилыми домами.

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 9.1. 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 9.2.1. Сравнительный подход: обоснование возможности использования с применением метода корректировок

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

частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

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

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

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

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

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

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

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

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

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

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

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

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

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

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

#### **Метод сравнения продаж (обоснование возможности применения)**

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

земельных участков).

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

#### **Метод выделения (отказ от использования)**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

#### **Метод распределения (отказ от использования)**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;

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

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

#### **9.2.2. Доходный подход: обоснование отказа от использования**

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

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

##### ***Метод остатка (отказ от использования)***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

##### ***Метод капитализации земельной ренты (отказ от использования)***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

##### ***Метод предполагаемого использования (отказ от использования)***

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- анализ наиболее эффективного варианта застройки и доходного использования застроенного земельного участка;

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

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

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

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

### **9.2.3 Затратный подход: обоснование отказа от использования**

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

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

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

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

## 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Предполагается, что благоразумный арендатор не заплатит за сдаваемый в аренду (предлагаемый к продаже) объект больше, чем сдается в аренду (продается) на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы (или сданы в аренду), с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Сравнительный подход **реализуется методом сравнительного анализа с известными ценами сделок и (или) предложений.**

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
2. проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
3. выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице);
4. сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (факторам стоимости, ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
5. сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.<sup>7</sup>

В соответствии с пп. «е» п.22 ФСО №7, для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки 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 объектами недвижимости.

### 1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости. Определяющей характеристикой в сегменте рынка объекта оценки является площадь, с учетом этого качестве единицы сравнения принята цена за единицу общей площади объекта оценки: руб. за 1 кв. м.

### 2. Выбор наиболее сопоставимых аналогов

В соответствии с п.10 ФСО V при выборе аналогов для внесения наименьшего количества корректировок при использовании метода сопоставимых продаж Оценщик учитывал:

- 1) достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) количественные и качественные характеристики аналогов, для выявления наиболее сопоставимых из них;
- 3) дату предложения;
- 4) независимость сторон предполагаемой сделки.

По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений о продаже аналогов, наиболее сопоставимых с объектом оценки, а именно:

<sup>7</sup> С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. <https://сро-юсо.рф/wp-content/uploads/qualificationexam/lib/Otsenka%20stoimosti%20nedvizhimosti.pdf>

- расположены сопоставимо с объектом оценки
- имеют сопоставимое назначение и разрешенное использование;
- имеют сопоставимые с объектом оценки количественные и качественные характеристики.
- дата предложения: до даты оценки.

Информационной базой проведенного исследования являются данные агентств недвижимости, данные сети Интернет. Источники информации приведены в Приложении к отчету.

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

**Таблица 8**

| № п/п | Местоположение                                                                              | Площадь, м2 | Цена предложения, руб. | Цена предложения, руб./м2 | Дата предложения | Ссылка                                                                                                                                                                      |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------------|---------------------------|------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1     | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Тарлаши             | 57 000,00   | 29 627 520,00          | 519,78                    | июл.23           | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_57_ga_izhs_2999565992">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_57_ga_izhs_2999565992</a>       |
| 2     | Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, д. имени ТатЦИКа     | 75 000,00   | 45 000 045,00          | 600,00                    | июл.23           | <a href="https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_75ga_izhs_3115810710">https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_75ga_izhs_3115810710</a> |
| 3     | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры, Дачная ул. | 153 613,00  | 99 848 450,00          | 650,00                    | июл.23           | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1536_ga_izhs_2966760427">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1536_ga_izhs_2966760427</a>   |
| 4     | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры, Дачная ул. | 179 245,00  | 116 509 250,00         | 650,00                    | июл.23           | <a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1793_ga_izhs_2967470489">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1793_ga_izhs_2967470489</a>   |

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

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

При этом корректировки вносятся со знаком:

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

##### Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

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

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

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

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

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

Корректировки могут быть процентными и стоимостными.

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

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

Величина корректировки определяется по формуле:

$$K = (C_{oo} / C_{oa} - 1) \times 100\%, \text{ где:}$$

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

**C<sub>oo</sub>** – данные для объекта оценки, в отношении которого определяется величина;

**C<sub>oa</sub>** – данные для объекта-аналога.

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

#### 5. Проверка ряда рассматриваемых объектов-аналогов

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

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

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

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

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

#### 6. Согласование скорректированных значений и единиц сравнения

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше сумма модульных значений относительных

корректировок (без учета скидки на торг), тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования.

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

## ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

### Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости аналогов.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

Условия продажи (торг). Одним из самых характерных признаков снижения стоимости является увеличение размера скидки при продаже (заключении договора аренды) недвижимости, той скидки, которую продавец готов сделать в результате проведения переговоров. Величина корректировки определена по данным сборника: Справочник Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А., стр. 268.

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

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

Величина корректировки – 9,7%, верхняя граница для участков ИЖС в связи с значительной площадью.

Дата сделки/предложения. Дата оценки 15.07.2023г. Все аналоги выставлены на продажу до даты оценки. Предложения о продаже актуальны на дату оценки. Поскольку разница между датами предложения и датой оценки не превышает 3 месяцев, корректировка не применялась.

Вид права. Величина корректировки определена по данным исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт»:

statrilet.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3122-na-dolevuyu-sobstvennost-zemelnogo-uchastka-korrektirovki-na-01-04-2023-goda



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

### на Долевою собственность земельного участка - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 г.)

Корректировки удельной стоимости земельного участка на долевою собственность (общую собственность) и полную собственность - определены как отношение удельных рыночных цен долей участков, находящихся в долевою собственности, к удельным ценам аналогичных участков с полной собственностью.  
К расчету приняты рыночные цены предложений пар объектов, аналогичных по параметрам (тип и класс качества и состояние здания и отделки, качество коммуникаций, местоположение и транспортная доступность, общая площадь), отличающихся правом собственности (полной или общей).

| Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал |                                                                                      |                |                 |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| №                                                                                | Характеристика параметра                                                             | нижняя граница | верхняя граница | Среднее значение |
| 1                                                                                | Полная собственность отдельного лица на участок                                      |                |                 | 1,00             |
| 2                                                                                | Все доли в праве на участок при их совместной продаже по согласию всех собственников |                |                 | 1,00             |
| 3                                                                                | Доля в праве на участок, который разрешено или юридически допустимо делить *         | 0,90           | 0,97            | 0,94             |
| 4                                                                                | Доля в праве на неделимый участок **                                                 | 0,73           | 0,89            | 0,82             |

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

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

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

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

Условия рынка, условия финансирования. При проведении анализа рынка объекта оценки Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных ofert) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предполагаемой недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Информация о не типичных для рынка сделках в открытых источниках отсутствует.

### Корректировки по второй группе элементов сравнения

Корректировки по второй группе элементов сравнения осуществляются на базе рыночных стоимостей аналогов с учетом проведения первой группы корректировок. Порядок внесения корректировок в силу специфики расчета не является жестким.

Месторасположение. Величина корректировки определена по данным сборника: Справочник Оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть I. Нижний Новгород, под ред. Лейфера Л.А., стр 176

Таблица 48

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

Назначение, вид разрешенного использования Согласно анализу НЭИ, Объект оценки - земельный участок категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: ИЖС. По данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки. Корректировка не требуется.

### Общая площадь.

Так как объекты представляют единый имущественный комплекс, к расчету коэффициента торможения было принято суммарное значение площади. Величина корректировки определена по данным исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт»:

| Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением: | R <sup>2</sup><br>коэффициент детерминации | Коэффициент торможения | Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s) |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|------------------------|---------------------------------------------------------|
| более 1 млн. человек                                                | 0,704                                      | -0,16                  | $K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,16}$                         |
| от 400 тыс. до 1 млн. человек                                       | 0,601                                      | -0,17                  | $K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,17}$                         |
| от 50 тыс. до 400 тыс. человек                                      | 0,609                                      | -0,20                  | $K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,20}$                         |
| поселения до 50 тыс. человек                                        | 0,580                                      | -0,23                  | $K s = (So/Sa)^{\wedge - 0,23}$                         |

Расчет корректировки на площадь. Таблица 9

| Показатель                | ОО        | A1        | A2        | A3         | A4         |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|------------|------------|
| Площадь, м2               | 37 349,00 | 57 000,00 | 75 000,00 | 153 613,00 | 179 245,00 |
| поправка на площадь,коэф. | -0,23     | 1,10      | 1,17      | 1,38       | 1,43       |
| поправка, %               |           | 10,21     | 17,39     | 38,44      | 43,44      |

### Коммуникации.

Величина корректировки может быть определена по данным исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт»:

## на Коммуникации земельных участков - поправки - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 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 планомерностью 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 (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                                                                                                                                                                                                   | 1,08           | 1,27            | 1,16             |
| 8 | Обеспеченные центральным теплоснабжением                                                                                                                                                                                                                  | 1,05           | 1,18            | 1,10             |

Примечания:

- Мощность коммуникаций соответствует типичной для данной зоны (территории). Если мощность не типична для данной зоны, требуется их оценка с учетом фактической мощности и состояния.
- Региональные различия, различия зонирования и разрешенного использования земельных участков варьируются в пределах нижней и верхней границ.
- В состав затрат по подключению и оформлению внешних коммуникаций не входят затраты на строительство внутренней сети (по участку и по зданию), поэтому указанные корректировки не учитывают коммуникации, проведенные по участку и по зданию.
- При наличии нескольких видов коммуникаций общая корректировка определяется произведением соответствующих коэффициентов.
- Обеспеченность участка определенным видом коммуникаций означает, что эти коммуникации подведены к границе участка, подключение к центральным сетям не потребует от собственника участка дополнительных затрат (кроме непосредственно подключения) или эти коммуникации оплачены собственником.

Р.С.

В застроенных населенных пунктах проведенные по улице коммуникации рассчитаны на окружающие дома и участки и, обычно, принадлежат сетевым организациям, работающим с населением по регулируемым государством тарифам. В этом случае мы считаем, что участки обеспечены этими коммуникациями, т.к. расходы собственника участка по подключению составят регулируемую (или фиксированную, незначительную) оплату подведения и оформления. Корректировка по таким коммуникациям не применяется.

Но, например, в новых строящихся поселках сети могут не принадлежать сетевым организациям либо сети не рассчитаны на новые участки, домовладения, даже в случае принадлежности их к сетевой организации (это необходимо уточнять у собственников коммуникаций). В таком случае подключение к сетям (иногда даже проходящим по границе оцениваемого участка) потребует возмещения затрат собственника коммуникаций на строительство этой сети. Именно в таком случае применяются корректировки на коммуникации.

Все аналоги, как и объект оценки, имеют возможность подключения к коммуникациям. Корректировка не требуется.  
Конфигурация, рельеф Величина корректировки может быть определена по данным исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт»:

## на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 г.)



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

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

| Группа | Характеристика формы и рельефа участка                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1      | Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (пруды), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                |                 | 1,00             |
| 2      | Участки при одном из перечисленных ниже факторов:<br>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 **;<br>2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности;<br>3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %;<br>4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки;<br>5. Земельные участки с высоким грунтовыми водами, глубиной промерзания грунтов;<br>6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования | 0,75           | 0,90            | 0,83             |
| 3      | Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 1,06           | 1,15            | 1,10             |
| 4      | Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реки, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 1,09           | 1,29            | 1,19             |

Примечания:

По данному элементу сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.  
Наличие построек. Величина корректировки может быть определена по данным исследований некоммерческой организации «Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт»:

## на Снос ветхих зданий, строений и сооружений – корректировки на 01.04.2023 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 14.04.2023 г.)



Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальной рыночной информации за истекший квартал

| № | Земельный участок для строительства                                                                                                                                                                                                                                                  | Нижняя граница | Верхняя граница | Среднее значение |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 1 | Свободный (незастроенный)                                                                                                                                                                                                                                                            |                |                 | 1,00             |
| 2 | Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц | 0,81           | 0,98            | 0,90             |

Примечание:

По данному элементу сравнения объект оценки и аналоги сопоставимы, корректировка не требуется.  
Расчет стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода представлен в таблице ниже.

**Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом** **Таблица 10**

| Элементы сравнения                     | Оцениваемый объект                                                                               | Сопоставимые объекты                                                            |                                                                                         |                                                                                             |                                                                                             |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                        | А0                                                                                               | А1                                                                              | А2                                                                                      | А3                                                                                          | А4                                                                                          |
| Адрес                                  | Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Тарлаши | Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, д. имени ТатЦИКа | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры, Дачная ул. | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры, Дачная ул. |
| Цена сделки руб.                       | ?                                                                                                | 29 627 520                                                                      | 45 000 045                                                                              | 99 848 450                                                                                  | 116 509 250                                                                                 |
| Цена сделки за 1 м2, руб.              | ?                                                                                                | 519,78                                                                          | 600,00                                                                                  | 650,01                                                                                      | 649,98                                                                                      |
| <b>Условия сделки</b>                  |                                                                                                  | предложение                                                                     | предложение                                                                             | предложение                                                                                 | предложение                                                                                 |
| поправка на торг, %                    |                                                                                                  | -9,70                                                                           | -9,70                                                                                   | -9,70                                                                                       | -9,70                                                                                       |
| поправка, руб.                         |                                                                                                  | -50,44                                                                          | -58,20                                                                                  | -63,05                                                                                      | -63,05                                                                                      |
| с поправкой на торг, руб.              |                                                                                                  | 469,53                                                                          | 541,80                                                                                  | 586,96                                                                                      | 586,93                                                                                      |
| <b>Оцениваемое право</b>               | собственность                                                                                    | собственность                                                                   | собственность                                                                           | собственность                                                                               | собственность                                                                               |
| поправка, коэф-т                       |                                                                                                  | 1,00                                                                            | 1,00                                                                                    | 1,00                                                                                        | 1,00                                                                                        |
| поправка, %                            |                                                                                                  | 0,00                                                                            | 0,00                                                                                    | 0,00                                                                                        | 0,00                                                                                        |
| поправка, руб.                         |                                                                                                  | 0,00                                                                            | 0,00                                                                                    | 0,00                                                                                        | 0,00                                                                                        |
| с поправкой, руб.                      |                                                                                                  | 469,53                                                                          | 541,80                                                                                  | 586,96                                                                                      | 586,93                                                                                      |
| <b>Условия финансирования</b>          | единовременно                                                                                    | единовременно                                                                   | единовременно                                                                           | единовременно                                                                               | единовременно                                                                               |
| поправка, %                            |                                                                                                  | 0,00                                                                            | 0,00                                                                                    | 0,00                                                                                        | 0,00                                                                                        |
| поправка, руб.                         |                                                                                                  | 0,00                                                                            | 0,00                                                                                    | 0,00                                                                                        | 0,00                                                                                        |
| с поправкой, руб.                      |                                                                                                  | 469,53                                                                          | 541,80                                                                                  | 586,96                                                                                      | 586,93                                                                                      |
| <b>Дата сделки</b>                     | июл.23                                                                                           | июл.23                                                                          | июл.23                                                                                  | июл.23                                                                                      | июл.23                                                                                      |
| поправка, %                            |                                                                                                  | 0,00                                                                            | 0,00                                                                                    | 0,00                                                                                        | 0,00                                                                                        |
| поправка, руб.                         |                                                                                                  | 0,00                                                                            | 0,00                                                                                    | 0,00                                                                                        | 0,00                                                                                        |
| с поправкой, руб.                      |                                                                                                  | 469,53                                                                          | 541,80                                                                                  | 586,96                                                                                      | 586,93                                                                                      |
| <b>Местоположение</b>                  | Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Тарлаши | Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение, д. имени ТатЦИКа | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры, Дачная ул. | Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры, Дачная ул. |
| <b>Расстояние до областного центра</b> | Казань, 23,7 км.                                                                                 | Казань, 24,2 км.                                                                | Казань, 39 км.                                                                          | Казань, 31 км.                                                                              | Казань, 31 км.                                                                              |
| поправка коэф-т                        |                                                                                                  | 1,00                                                                            | 1,11                                                                                    | 1,11                                                                                        | 1,11                                                                                        |
| поправка, %                            |                                                                                                  | 0,00                                                                            | 11,00                                                                                   | 11,00                                                                                       | 11,00                                                                                       |
| поправка, руб.                         |                                                                                                  | 0,00                                                                            | 59,60                                                                                   | 64,57                                                                                       | 64,56                                                                                       |
| с поправкой, руб.                      |                                                                                                  | 469,53                                                                          | 601,40                                                                                  | 651,53                                                                                      | 651,50                                                                                      |
| <b>Наличие построек</b>                | отсутствуют                                                                                      | отсутствуют                                                                     | отсутствуют                                                                             | отсутствуют                                                                                 | отсутствуют                                                                                 |
| поправка коэф-т                        |                                                                                                  | 1,00                                                                            | 1,00                                                                                    | 1,00                                                                                        | 1,00                                                                                        |
| поправка, %                            |                                                                                                  | 0,00                                                                            | 0,00                                                                                    | 0,00                                                                                        | 0,00                                                                                        |
| поправка, руб.                         |                                                                                                  | 0,00                                                                            | 0,00                                                                                    | 0,00                                                                                        | 0,00                                                                                        |
| с поправкой, руб.                      |                                                                                                  | 469,53                                                                          | 601,40                                                                                  | 651,53                                                                                      | 651,50                                                                                      |
| <b>Вид разрешенного использования</b>  | для жилищного строительства                                                                      | ИЖС                                                                             | ИЖС                                                                                     | ИЖС                                                                                         | ИЖС                                                                                         |
| поправка, коэф-т                       |                                                                                                  | 1,00                                                                            | 1,00                                                                                    | 1,00                                                                                        | 1,00                                                                                        |
| поправка, %                            |                                                                                                  | 0,00                                                                            | 0,00                                                                                    | 0,00                                                                                        | 0,00                                                                                        |

|                                         |                        |                        |                        |                        |                        |
|-----------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| поправка, руб.                          |                        | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   |
| с поправкой, руб.                       |                        | 469,53                 | 601,40                 | 651,53                 | 651,50                 |
| <b>Форма участка</b>                    | неправильная           | неправильная           | неправильная           | неправильная           | неправильная           |
| поправка коэф-т                         |                        | 1,00                   | 1,00                   | 1,00                   | 1,00                   |
| поправка, %                             |                        | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   |
| поправка, руб.                          |                        | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   |
| с поправкой, руб.                       |                        | 469,53                 | 601,40                 | 651,53                 | 651,50                 |
| <b>Подъездные пути</b>                  | есть                   | есть                   | есть                   | есть                   | есть                   |
| поправка, коэф-т                        |                        | 1,00                   | 1,00                   | 1,00                   | 1,00                   |
| поправка, %                             |                        | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   |
| поправка, руб.                          |                        | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   |
| с поправкой, руб.                       |                        | 469,53                 | 601,40                 | 651,53                 | 651,50                 |
| <b>Площадь, м2</b>                      | <b>37 349,00</b>       | 57 000,00              | 75 000,00              | 153 613,00             | 179 245,00             |
| поправка на площадь,коэф.               | <b>-0,23</b>           | 1,10                   | 1,17                   | 1,38                   | 1,43                   |
| поправка, %                             |                        | 10,21                  | 17,39                  | 38,44                  | 43,44                  |
| поправка, руб.                          |                        | 47,93                  | 104,60                 | 250,43                 | 283,01                 |
| с поправкой, руб.                       |                        | 517,29                 | 706,00                 | 901,94                 | 934,53                 |
| <b>Наличие коммуникаций</b>             | имеется доступ к комм. | имеется доступ к комм. | имеется доступ к комм. | имеется доступ к комм. | имеется доступ к комм. |
| <b>значение</b>                         | 1,00                   | 1,00                   | 1,00                   | 1,00                   | 1,00                   |
| поправка, коэф-т                        |                        | 1,00                   | 1,00                   | 1,00                   | 1,00                   |
| поправка, %                             |                        | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   |
| поправка, руб.                          |                        | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   | 0,00                   |
| с поправкой, руб.                       |                        | 517,29                 | 706,00                 | 901,94                 | 934,53                 |
| <b>Валовая коррекция, руб.</b>          |                        | -2,49                  | 106,00                 | 251,94                 | 284,53                 |
| Абсолютная валовая коррекция, %         |                        | 19,91                  | 38,09                  | 59,14                  | 64,14                  |
| Обратная величина валовой коррекции     | 0,11                   | 0,05                   | 0,03                   | 0,02                   | 0,02                   |
| Вес при согласовании                    | 1,00                   | 0,46                   | 0,24                   | 0,16                   | 0,14                   |
| вклад в итоговую стоимость, руб.        |                        | 238,41                 | 170,08                 | 139,96                 | 133,70                 |
| Откорректированная стоимость 1 м2, руб. | <b>682,16</b>          |                        |                        |                        |                        |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. | <b>25 478 000</b>      |                        |                        |                        |                        |

**Таким образом, Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки округленно составляет с учетом округления:**

| № | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 37 349 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1065, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение | 25 478 000                              |

## 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе согласования промежуточных результатов, полученных с применением различных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат стоимости объекта оценки.

В рамках данного отчета для расчета стоимости объекта оценки Оценщик использовал только один подход - сравнительный. Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов приведено в соответствующем разделе. С учетом этого, результату сравнительного подхода присвоен вес 1,00. Согласование результатов не требуется.

## 12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что итоговая рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки по состоянию на 13.07.2023 г. округленно составляет

**25 478 000 (Двадцать пять миллионов четыреста семьдесят восемь тысяч) рублей,  
а именно:**

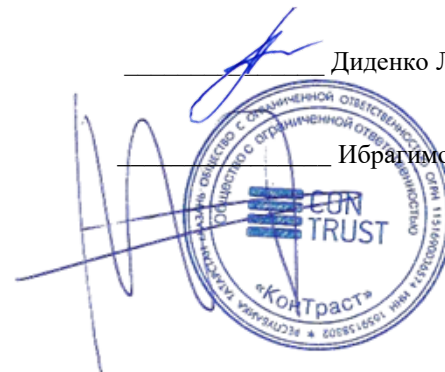
| № | Наименование объекта оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Рыночная (справедливая) стоимость, руб. |
|---|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| 1 | Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, общая площадь 37 349 кв.м. кадастровый номер: 16:24:150301:1065, адрес объекта: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Габишевское сельское поселение | 25 478 000                              |

Оценщик

Директор ООО «КонТраст»

\_\_\_\_\_ Диденко Л.Н.

\_\_\_\_\_ Ибрагимов Р. В.



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

Таблица 11

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

## ПРИЛОЖЕНИЕ

### РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_57\_ga\_izhs\_2999565992

Для бизнесаВакансииПомощьКаталогиПопытка

Казань, най район, мет

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

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

**Участок 5,7 га (ИЖС)**

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку





**29 627 520 Р**

51 996 Р за сотку  
или предложите свою цену

8 958 723-76-56

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?Торг уместен?Когда можно посмотреть?

ТД АВЕКО  
Агентство  
На Авито с января 2022  
Завершено 44 объявления  
Реквизиты проверены

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Лариса

**Об участке**

Площадь: 569,6 сот.

Расстояние до центра города: 27 км

**Расположение**

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение, с. Тарлаши

Скрыть карту



**Описание**

Продаются остатки участков ИЖС, расположенные при въезде в село Тарлаши. К участкам подведено электричество, имеется проселочная дорога. Напротив маленький пруд, летом в нем обитает зист.

Недалеко от участков имеется озеро Архирейское, являющееся памятником природы, охраняемое экологами.

Все участки размежеваны по 14,15 сот. В общую площадь включена и дорога, вид пользования тоже ИЖС. Всего 32 размежеванных участка и +участок под дорогу.

Рассмотрим оптового покупателя на остатки участков. Можно построить коттеджный поселок, либо многоквартирные дома , по ГПЗУ разрешена высота в 3 этажа.

Соседние (большие, неразмежеванные) участки тоже распланированы под ИЖС, село будет застраиваться. Рядом М12, до центра города 30 мин. Село участвует в программе догазификации.

вблизи указанных участков находится большая, красивая, восстановленная церковь. В селе асфальт

также в непосредственной близости расположено кладбище, вид и доступ к которому будет перекрыт другими домами (перед глазами кладбища не будет!)

прямая продажа, сумма перечисляется на расчетный счет, возможен акредитив в любом банке.

Цена на участки снижена для оптового покупателя, средняя цена участков в селе от 90 000 за сотку.

На 2999565992 - 6 июля в 16:33 - 320 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/kazan/zemelnye\_uchastki/uchastok\_1536\_ga\_izhs\_2966760427

Для бизнеса Бизнесом Помощь Каталоги Польза

Вход и регистрация

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

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

## Участок 15,36 га (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

87 866 636 ₽

57 201 ₽ за сотку

8 958 723-76-56

ТД АВЕКО

Аккредитовано

На Авито с января 2022

Закреплено 44 объявления

Рейтинг продавца

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца



### Об участке

Площадь: 1536,1 сот.

Расстояние до центра города: 27 км

### Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры

Скрыть карту



### Описание

Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов (для жилищного строительства), площадь - 15,36 га в с. Сокуры.

Кадастровый номер: 16:24:240303:2092

№ 2966760427 - 20 июня в 12:39 - 300 просмотров (+4 сегодня)

Пожаловаться

avito.ru/kazan/zelnyye\_uchastki/uchastok\_1793\_ga\_izhs\_2967470489

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Полная

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

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

## Участок 17,93 га (ИЖС)

102 528 140 Р

57 198 Р за сотку

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



8 958 723-76-56

ТД АВЕКО

Агентство

На Авито с января 2022

Завершено 44 объявления

Рейтинги проверены

13 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

### Об участке

Площадь: 1792.5 сот.

Расстояние до центра города: 27 км

### Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Сокуровское сельское поселение, с. Сокуры

Скрыть карту



### Описание

Земельный участок, категория земель - земли населенных пунктов (для жилищного строительства), площадь - 17,92 га в с. Сокуры.

Кадастровый номер: 16:24:000000:6674

№ 2967470489 - 15 июня в 09:56 - 360 просмотров (+7 сегодня)

Пожаловаться

### Похожие объявления

avito.ru/pestretsy/zemelnye\_uchastki/uchastok\_75ga\_izhs\_3115810710

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Поляса

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

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

## Участок 7,5 га (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

45 000 045 ₽

60 000 ₽ за сотку

8 917 901-09-20

Написать сообщение

Отвечает около 30 минут

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать?

Торг участком?

Когда можно посмотреть?

Агентство недвижимости  
"Идеал"

Агентство

На Авито с апреля 2016

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
офис-менеджер Аделя

### Об участке

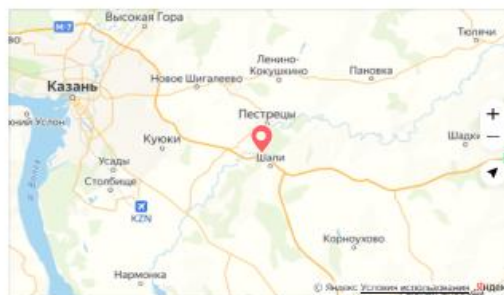
Площадь: 750 сот.

Расстояние до центра города: 6 км

### Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шагино сельское  
поселение, д. имени ТатЦИКа

Скрыть карту



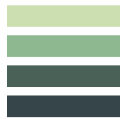
### Описание

Продам земельный участок в экологическом месте в поселке Татцик 7,5 га. Участок размежеван. Рядом сосновый лес, в 500 метрах река Мбша. Рядом проходит трасса М7, поселки: Гильдеево, Богородский, 1 Мая, Шаля, Ильинский. До Казани 20 минут езды. Коммуникации: газ, свет. Реальным покупателям - реальная скидка. Звоните, покажем в удобное для время.

№ 3115810710 · 26 июня в 10:52 · 80 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

Другие объявления компании



ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

(полное наименование органа регистрации права)

Лист 1

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

Земельный участок

| Лист №             | Раздела 1 | Всего листов раздела 1: | Всего разделов: | Всего листов выписки: |
|--------------------|-----------|-------------------------|-----------------|-----------------------|
| 22.01.2019         |           |                         |                 |                       |
| Кадастровый номер: |           | 16:24:150301:1065       |                 |                       |

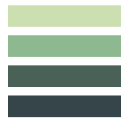
|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Номер кадастрового квартала:                                                          | 16:24:150301                                                                                                                                                                                                                        |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  | 14.01.2019                                                                                                                                                                                                                          |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                  |
| Адрес:                                                                                | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.<br>Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Лаишевское сельское поселение                                             |
| Площадь:                                                                              | 37349 +/- 1691 кв. м                                                                                                                                                                                                                |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                          | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                  |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 16:00:000000:1155, 16:24:000000:5935                                                                                                                                                                                                |
| Категория земель:                                                                     | Земли сельскохозяйственного назначения                                                                                                                                                                                              |
| Выши разрешенного использования:                                                      | для сельскохозяйственного производства                                                                                                                                                                                              |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                                                                          |
| Особые отметки:                                                                       | Граница земельного участка состоит из 2 контуров. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровый номером) 16:24:000000:1180, 16:177 152-2018 26.12.2018 |
| Получатель выписки:                                                                   | Закрытый паевой инвестиционный фонд "АК БАРС - Горизонт"                                                                                                                                                                            |
| СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                     |

М.П.

Тильмусев И. Ш.

Министерство финансов

08.10.2019  
04



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

Лист 2

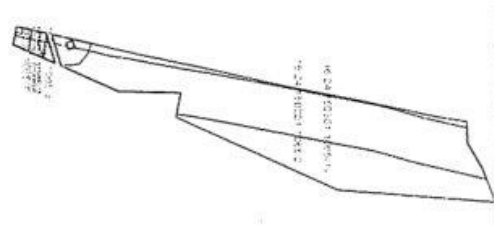
|                                                                                    |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Земельный участок                                                                  |           | ЕДИНОВЕЩНОЕ НЕДВИЖИМОСТИ                                                                                                                                                                                                                                                               |                         |
| Лист № 2                                                                           | Раздела 2 | Всего листов раздела 2: 2                                                                                                                                                                                                                                                              | Всего листов выписки: 2 |
| 22.01.2019                                                                         |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
| Кадастровый номер: 16:24:150301:1065                                               |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                              |           | 1.1. Владелец инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "АК БАРС - Горизонт" данные о котором устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев. |                         |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                            |           | 2.1. Общая долевая собственность, № 16:24:150301:1065-16/001/2019-1 от 14.01.2019                                                                                                                                                                                                      |                         |
| 3. Документ-основание:                                                             |           | 3.1. Договор купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения от 10.10.2009 №ФД15-03; Акт приема-передачи земельных участков сельскохозяйственного назначения от 10.10.2009 №10102009                                                                                 |                         |
| Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:                               |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
| вид:                                                                               |           | Прочие ограничения (обременения). Иное ограничение (обременение) прав придорожная полоса автомобильной дороги (особый режим использования земель)                                                                                                                                      |                         |
| дата государственной регистрации:                                                  |           | 14.01.2019                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| номер государственной регистрации:                                                 |           | 16:24:150301:1065-16/001/2019-2                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
| 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:        |           | срок не определен                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
| 4.1.1. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: |           | Федеральное дорожное агентство (Росавтодор)                                                                                                                                                                                                                                            |                         |
| 4.1.1. основание государственной регистрации:                                      |           | Распоряжение Министерства транспорта Российской Федерации Федеральное дорожное агентство от 09.06.2014 №113-Р                                                                                                                                                                          |                         |
| 4.1.2. вид:                                                                        |           | Прочие ограничения (обременения), особый режим использования земель: охранная зона нефтепровода                                                                                                                                                                                        |                         |
| 4.1.2. дата государственной регистрации:                                           |           | 14.01.2019                                                                                                                                                                                                                                                                             |                         |
| 4.1.2. номер государственной регистрации:                                          |           | 16:24:150301:1065-16/001/2019-3                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |
| 4.1.2. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:        |           | срок не определен                                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
| 4.1.2. лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта: |           | Акционерное общество "Транснефть-Приморье", ИНН: 1645000340                                                                                                                                                                                                                            |                         |
| основание государственной регистрации:                                             |           | Земельный кодекс РФ от 25.10.2001 №137-ФЗ; Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранной зоне трубопроводов" от 20.08.2007 №395                                                                                                          |                         |
| Специальный ЭКСПЕРТ                                                                |           | Эксперт Н. И.                                                                                                                                                                                                                                                                          |                         |
| подпись эксперта, дата оценки                                                      |           | подпись, дата оценки                                                                                                                                                                                                                                                                   |                         |
| М.П.                                                                               |           |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                         |



|                                                                                                                              |                                                                                                                       |                                   |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Земельный участок                                                                                                            |                                                                                                                       | Дата отъезда на дачу/в отпуск:    |                             |
| Лист № _____                                                                                                                 | Регистра 2: _____                                                                                                     | Всего листов раздела 2: _____     | Всего листов выписки: _____ |
| 22.01.2019                                                                                                                   |                                                                                                                       |                                   |                             |
| Катастровый номер:                                                                                                           |                                                                                                                       | 16:24:150301:1065                 |                             |
| вид:                                                                                                                         | доверительное управление, Доверительное управление                                                                    |                                   |                             |
| дата государственной регистрации:                                                                                            | 14.01.2019                                                                                                            |                                   |                             |
| номер государственной регистрации:                                                                                           | 16:24:150301:1065-16/001/2019-4                                                                                       |                                   |                             |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение                                                                  | с 18.08.2009 по 30.06.2024                                                                                            |                                   |                             |
| 4.1.3. объект:                                                                                                               | Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890                      |                                   |                             |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:                                                  | Правильно доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "Ак Барс-Горизонт" от 04.08.2009 №604082009 |                                   |                             |
| основание государственной регистрации:                                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                    |                                   |                             |
| 5. Сведения о нахождении решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:                   | данные отсутствуют                                                                                                    |                                   |                             |
| 6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют                                                                                                    |                                   |                             |
| СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ                                                                                                           |                                                                                                                       | М.П. _____                        |                             |
| (подпись, наименование должности)                                                                                            |                                                                                                                       | (подпись, наименование должности) |                             |
|                                                                                                                              |                                                                                                                       | Григорьев И. Ш.                   |                             |
|                                                                                                                              |                                                                                                                       | инициалы, фамилия                 |                             |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

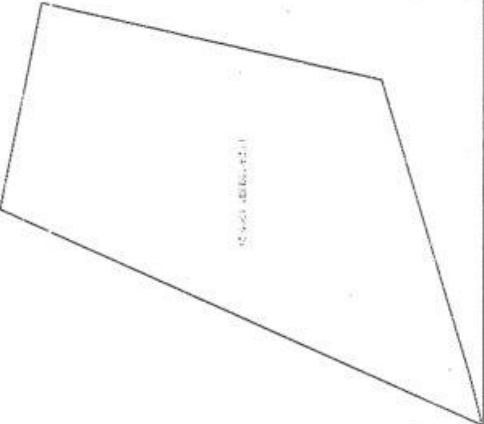
Лист 3

|                                                                                    |                       |                          |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Земельный участок                                                                  |                       | ИНН ОБЛАСТИ НЕДВИЖИМОСТИ |                       |
| Лист № 3                                                                           | Раздела 3             | Всего листов раздела 3:  | Всего листов выписки: |
| 22.01.2019                                                                         |                       |                          |                       |
| Кадастровый номер:                                                                 | 16:24:150301:1065     |                          |                       |
| План (чертеж, схема) земельного участка:                                           |                       |                          |                       |
|  |                       |                          |                       |
| Наименование:                                                                      | Условные обозначения: |                          |                       |
| СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ                                                                 |                       |                          |                       |
| ПОДПИСЬ СПЕЦИАЛИСТА-ЭКСПЕРТА                                                       |                       |                          |                       |
| М.П.                                                                               |                       |                          |                       |
| Иванов И. И.                                                                       |                       |                          |                       |
| подпись                                                                            |                       |                          |                       |

M.II.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости  
Описание местоположения земельного участка

Лист 3

|                                                                                     |                       |                         |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|
| Земельный участок                                                                   |                       | ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ     |                       |
| Лист № 3                                                                            | Раздел 3              | Всего листов раздела 3: | Всего листов выписки: |
| 22.01.2019                                                                          |                       |                         |                       |
| Катастровый номер:                                                                  |                       | 16:24:150301:1065       |                       |
| План (чертеж, схема) земельного участка:                                            |                       |                         |                       |
|  |                       |                         |                       |
| Масштаб 1:                                                                          | Условные обозначения: |                         |                       |
| СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ                                                                  |                       |                         |                       |
| ПОДПИСЬ СПЕЦИАЛИСТА-ЭКСПЕРТА                                                        |                       | ПОДПИСЬ                 |                       |
| М.П.                                                                                |                       | М.П.                    |                       |
| Иванов И. И.                                                                        |                       | Иванов И. И.            |                       |

ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ



Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

дубликат  
от 08.11.2018



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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

настоящим подтверждается, что

**Диденко Лариса Николаевна**

**является членом**

**Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков**

регистрационный номер 495  
дата включения в реестр 18 июля 2007

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

Генеральный директор



Демчева А.Г.

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

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23490B4000002-00002

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНИЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНИЩИК – Диденко Лариса Николаевна**

**Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с:

- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:

- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

| Страховая сумма                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Страховая премия                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| С «27» января 2023 г. по «02» февраля 2023 г. – 300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек);<br>С «03» февраля 2023 г. по «30» марта 2023 г. – 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек);<br>С «31» марта 2023 г. по «26» января 2024 г. – 10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек) | Оплаченная часть страховой премии:<br>3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек)<br><br>Часть страховой премии, подлежащая оплате:<br>2 916 руб. 67 коп. (Две тысячи девятьсот шестнадцать рублей 67 копеек) |

|                                                    |                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b><br>(в % от страховой суммы) | 0,07% от страховой суммы                                                                                                                           |
| <b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>    | единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «05» апреля 2023 г. (включительно). |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>         | с «27» января 2023 г. по «26» января 2024 г.                                                                                                       |

**Особые условия страхования:** Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10 % от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

Договор страхования не действует на всей территории субъектов Российской Федерации, в которых ведется война, любые военные и боевые действия, военные мероприятия, вторжение/нападение, гражданская война, контртеррористические операции, в которых объявлено военное положение, ведутся военные операции любого рода, а так же на территории, официально объявленной зоной чрезвычайных ситуаций.

**НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 23490B4000002-00002 ВЫДАН ВЗАМЕН СТРАХОВОГО ПОЛИСА № 23490B4000002-0001 ОТ «24» ЯНВАРЯ 2023 Г.**

**СТРАХОВЩИК:** Страховое акционерное общество «БСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4

От имени Страховщика:  Т.С. Тарасова/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи: «31» марта 2023 г.



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024254-1

« 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной  
деятельности по направлению оценочной деятельности

### «Оценка недвижимости»

выдан Диденко Ларисе Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

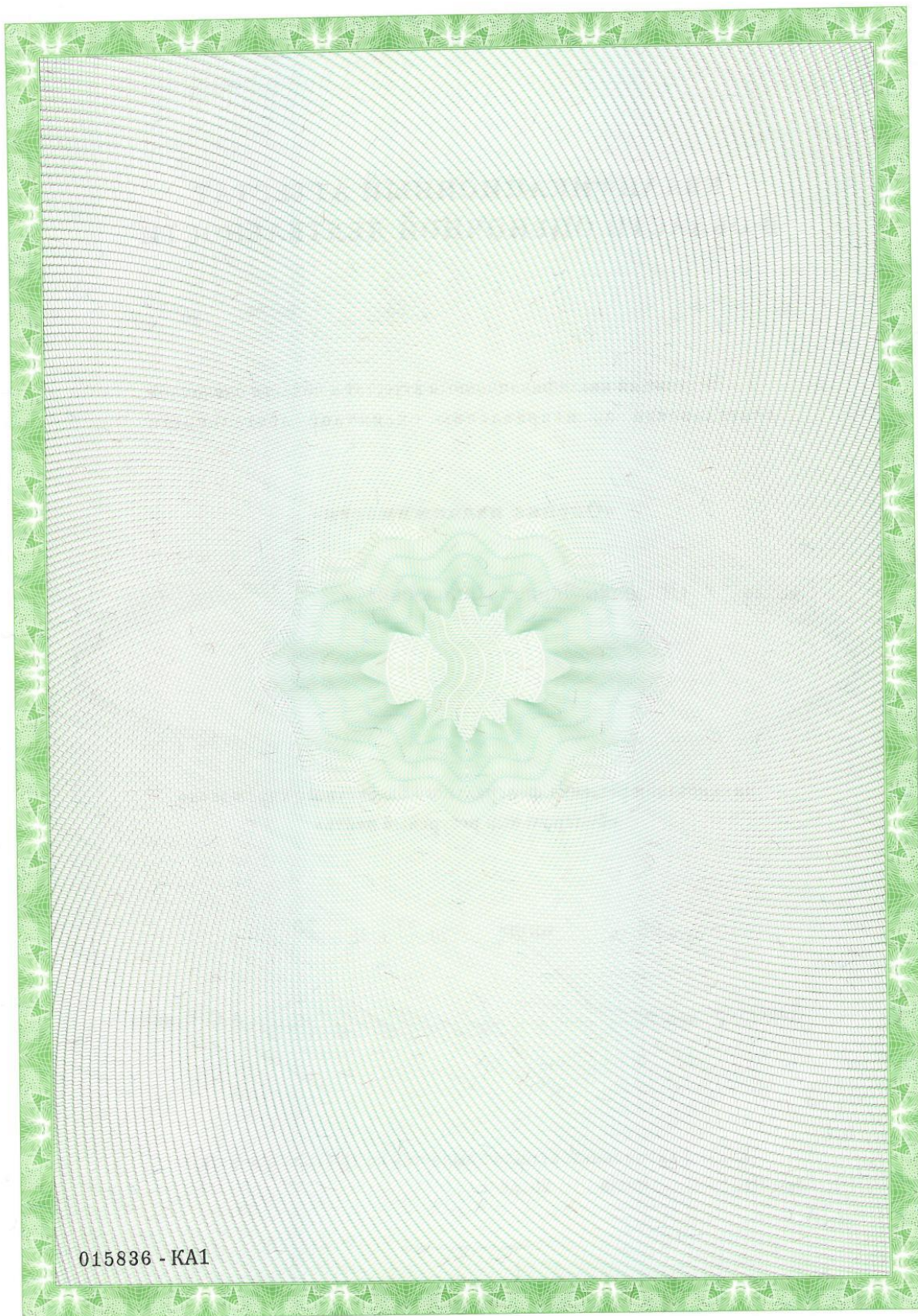
от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор



А.С. Бункин

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



СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ  
117105, Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, Этаж 3, комната 1; ОГРН  
1027700042413; ИНН 7710045520  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



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

## ПОЛИС

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

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

Дата оформления полиса «13» марта 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Страхователь:                       | ООО «КонТраст»<br>420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007<br>р/с 40702810162000008798<br>в ПАО «Сбербанк», г. Казань<br>к/с 30101810600000000603<br>БИК 049205603 ИНН 1659158802                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1. Срок действия полиса:            | С 00 часов 00 минут 26.03.2023г. по 24 часа 00 минут 25.03.2024г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2. Объект страхования:              | 2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.<br>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.<br>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,<br>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<br>- Договор страхования гражданской ответственности № 922/2342493929<br>- Правила страхования.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Представитель страховщика:          | Кравченко А.Е.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                     | Код 19334524                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

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

