

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

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

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 3441

**об оценке рыночной (справедливой) стоимости
земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное
использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью
70 000 кв. м, адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань,
кадастровый №16:24:150303:266**

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

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки: 26.04.2023г.

Дата составления отчета: 26.04.2023г.

Казань 2023г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	10
5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	14
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	15
8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	20
9. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	22
10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	51
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	56
13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	67
14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	68
ПРИЛОЖЕНИЕ	69

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с ТЗ №41 к договору №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 70 000 кв. м, адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, кадастровый №16:24:150303:266

Дата определения стоимости объекта оценки - 26.04.2023г.

Вид стоимости – Рыночная (справедливая).

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

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (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 февраля 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 земельных участков по состоянию на 26.04.2023г. округленно составляет:

64 095 000 (Шестьдесят четыре миллиона девяносто пять тысяч) рублей, а именно:

Объект оценки	Площадь, кв. м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 70 000 кв. м, адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, кадастровый №16:24:150303:266	70 000	64 095 000,00
ИТОГО:		64 095 000,00

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

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

Оценщик

 Диденко Л.Н.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки и его местонахождение	- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 70 000 кв. м, адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань, кадастровый №16:24:150303:266
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС-Горизонт», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев Ограничения (обременения): Доверительное управление № 16:24:150303:266-16/001/2018-2
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 70 000 кв. м, адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, кадастровый №16:24:150303:266
Владелец объекта оценки	Закрытый паевой инвестиционный рентного фонда «АК БАРС-Горизонт»
Заказчик отчета об оценке (организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН, место нахождения)	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт», ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002, местонахождение: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Установлены по данным документов: Выписки из ЕГРН
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объектов оценки
Вид стоимости	Рыночная (справедливая)
Предполагаемое использование результатов оценки (цели и задачи проведения оценки)	Определение стоимости имущества, составляющего Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный "АК БАРС - Горизонт", в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»
Дата проведения оценки (дата оценки)	26.04.2023 г.
Срок выполнения работ по оценке	В течение 7 рабочих дней после подписания настоящего Технического задания
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика. 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую

	отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 8. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 10. Оценщик исследует рынок в тех сегментах, в которых может быть реализована наиболее значимая по стоимости часть оцениваемых машин и единиц оборудования. 11. Оценка проведена без осмотра объекта оценки, 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. 12. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».
--	--

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	№ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст»
<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки:</i>	
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 70 000 кв. м, адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, кадастровый №16:24:150303:266
Имущественные права на объект оценки:	Вид права: общая долевая собственность. Номер и дата государственной регистрации: № 16:24:150303:266-16/001/2018-3 от 10.08.2018 г. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС -Горизонт".
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	26.04.2023г.
Дата осмотра	Оценщиком не проводился осмотр объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможности осмотра
Дата составления отчета	26.04.2023г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. (округленно)
		0,00	0,00	1,00	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 70 000 кв. м, адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, кадастровый №16:24:150303:266	70 000	Не применялся	Не применялся	64 095 000,00	64 095 000,00

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка по состоянию на 26.04.2023г. округленно составляет:

64 095 000 (Шестьдесят четыре миллиона девяносто пять тысяч) рублей, а именно:

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 70 000 кв. м, адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, кадастровый №16:24:150303:266	70 000	64 095 000,00
ИТОГО:		64 095 000,00

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

6. Оценщиком не проводился осмотр объектов оценки.

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

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

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

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

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

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	
Фамилия, имя, отчество	Диденко Лариса Николаевна
Номер контактного телефона	+7 843 277-73-62
Почтовый адрес	info@contrust.bz
Адрес электронной почты	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) рег. № 495 от 18.07.2007 г. Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 559606 выдан Институтом экономики управления и права (г. Казань) 12.12.2005г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Оценщика застрахована в САО «ВСК», полис № 23490B4000002-00002. 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» Д.У. ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ Рентный «АК БАРС – Горизонт»
Реквизиты (ОГРН, ИНН/КПП)	1021401047799 от 16.04.2002 г., ИНН/КПП 1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»
Сокращенное наименование	ООО «КонТраст»
Основной государственный регистрационный номер	1151690036574, дата присвоения 29.04.2015г
Место нахождения	420059, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8д, помещ. 1007
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/23424939295 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2023 г. по 25.03.2024 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке; - Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; - Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или

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

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

4.1. 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);

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 февраля 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. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

- ✓ **ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ** – объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.
- ✓ **ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК** – это часть земной поверхности, границы которого определены в соответствии с федеральными законами.
- ✓ **УЛУЧШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющие качественные характеристики земельного участка.
- ✓ **ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** являются земли за чертой населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Земли сельскохозяйственного использования подразделяются на:
 - земли, занятые сельскохозяйственными угодьями;
 - земли, занятые несельскохозяйственными (прочими) угодьями: внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.
- ✓ **К СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМ УГОДЬЯМ** относятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи, а также земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками, ягодниками).
- ✓ **ПАШНЯ** – земельный участок, систематически обрабатываемый и используемый для возделывания сельскохозяйственных культур.
- ✓ **ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА** – характеризуются контурностью полей (размером, конфигурацией, изрезанностью препятствиями механизированной обработке), рельефом, каменистостью, энергоемкостью почв, высотой над уровнем моря. Технологические свойства земельного участка выражаются величиной индекса технологических свойств, который определяется с учетом влияния вышеперечисленных показателей на уровень затрат по возделыванию и уборке сельскохозяйственной продукции.
- ✓ **ЦЕНА** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
- ✓ **СТОИМОСТЬ** – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. Стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- ✓ **СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ** – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.
- ✓ Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства
- ✓ Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.
- ✓ **ОЦЕНЩИК** – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков, застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ и обладающее подготовкой, опытом, квалификацией, необходимой для ведения оценочной деятельности.
- ✓ **ПОДХОД К ОЦЕНКЕ** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
- ✓ **МЕТОД ОЦЕНКИ** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- ✓ **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ** – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
2. Общие стандарты оценки (Федеральные стандарты оценки ФСО №№I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200).
3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
5. Гражданский кодекс Российской Федерации.
6. «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
7. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М.: Маросейка, 2009г.
8. Учебное пособие. «Экономика недвижимости». Российская экономическая академия им. Г.В.Плеханова, Москва, 1999 год.
9. Найденов Л.И. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости»- Казань, 2009г., стр.100
10. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
11. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога» учебное пособие, М., «Финансы и Статистика», 2008г.
12. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/ В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 4-е изд., перераб. – М.: КНОРУС, 2012. – 264с. ISBN 978-5-406-01517-9
13. «Справочник оценщика недвижимости -2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 г.
14. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.
15. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.
16. Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка).
17. Информационные сайты www.avito.ru, www.cian.ru, <https://www.domofond.ru> и другие.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Данный раздел в зависимости от объекта оценки должен содержать, в том числе сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревании. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

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

Объект оценки является:

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 70 000 кв. м, адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань, кадастровый №16:24:150303:266

Определение справедливой стоимости указанного выше имущества производилось для целей подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

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

- Выписки из ЕГРН от 10.08.2018 г.

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.

7.2. Сведения об объекте оценки

Таблица 7.1 Общие сведения об объекте оценки

Показатель	Значение
Общие сведения:	
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 70 000 кв. м, адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, кадастровый №16:24:150303:266
Адрес	Республика Татарстан, МО г. Казань
Площадь	70 000,00
Кадастровый номер	16:24:150303:266
Кадастровая стоимость	141 552 054,00
УПКСЗУ, руб.	2 022,17
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	размещение домов индивидуальной жилой застройки
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена
Сведения об имущественных правах:	
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность, №16:24:150303:266-16/001/2018-3 от 10.08.2018 г.
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС -Горизонт"
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 10.08.2018 г.
Ограничения и обременения	Доверительное управление № 16:24:150303:266-16/001/2018-2 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 13.09.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 17.09.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 22.09.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 04.11.2021 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 07.11.2021

Технические параметры объекта оценки установлены на основании правоустанавливающих

документов и сведений, предоставленных Заказчиком. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

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

Сведения об устареваниях. Иные устаревания оцениваемых земельных участков не выявлены.

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

Текущее использование объектов оценки: оценщик исходил из предположения, что оцениваемые земельные участки используются по назначению.

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

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

Обременения/ограничения:

Согласно данным выписок из ЕГРН, земельные участки имеет обременение прав в виде доверительного управления.

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

7.3. Характеристики местоположения объектов оценки

Объекты оценки находятся в Республика Татарстан, МО г.Казань.

Краткий обзор региона.

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

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

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

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

Столица — город Казань.

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

Государственные языки: татарский, русский.

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

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

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

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

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

Почвы

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

На территории Татарстана выделяют три почвенных района:

Северный (Предкамье) — наиболее распространены светло-серые лесные (29 %) и дерново-подзолистые (21 %), находящиеся главным образом на водораздельных плато и верхних частях склонов. 18,3 % процента занимают серые и тёмно-серые лесные почвы. На возвышенностях и холмах встречаются дерновые почвы. 22,5 % занимают смытые почвы, пойменные — 6-7 %, болотные — около 2 %. В ряде районов (Балтасинский, Кукморский, Мамадышский) сильна эрозия, коей подвержено до 40 % территории.

Западный (Предволжье) — в северной части преобладают лесостепные почвы (51,7 %), серые и тёмно-

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

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

Нефть

Основным ресурсом недр республики является нефть. Республика располагает 800 млн тонн извлекаемой нефти; размер прогнозируемых запасов составляет свыше 1 млрд тонн[24].

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.

Зайнское — 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 капи-

талом. 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.

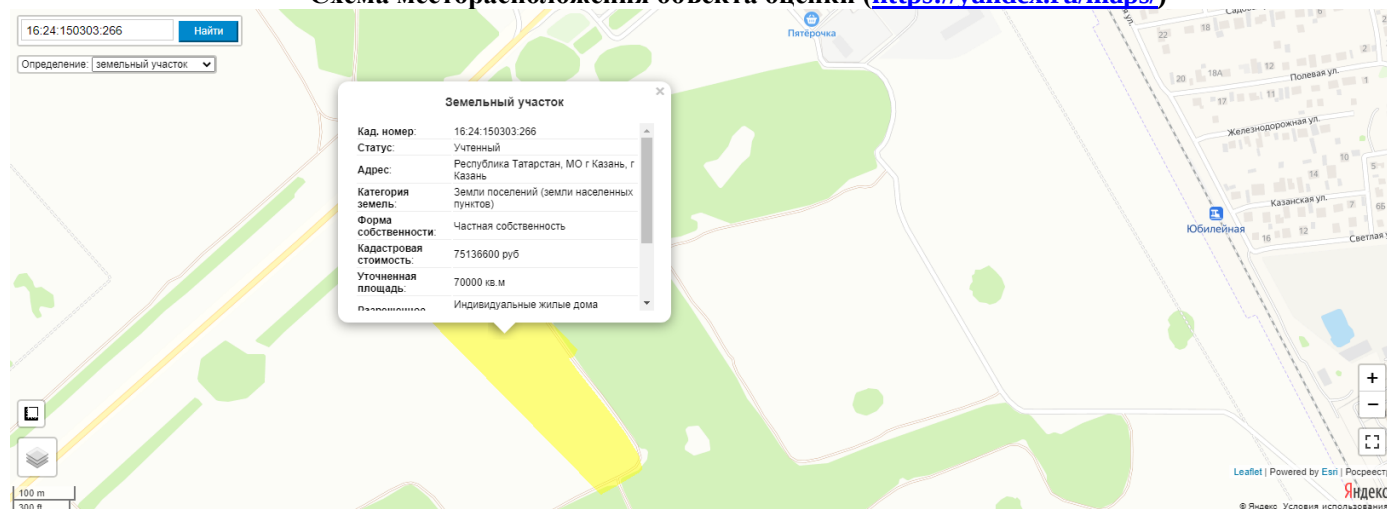
В республике функционирует пять территорий опережающего социально-экономического развития (ТОСЭР) в Набережных Челнах, Нижнекамске, Чистополе, Зеленодольске и Менделеевске, на которых зарегистрированы 62 резидента и еще 3 резидента находятся на стадии регистрации (по состоянию на 13.11.2019).

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

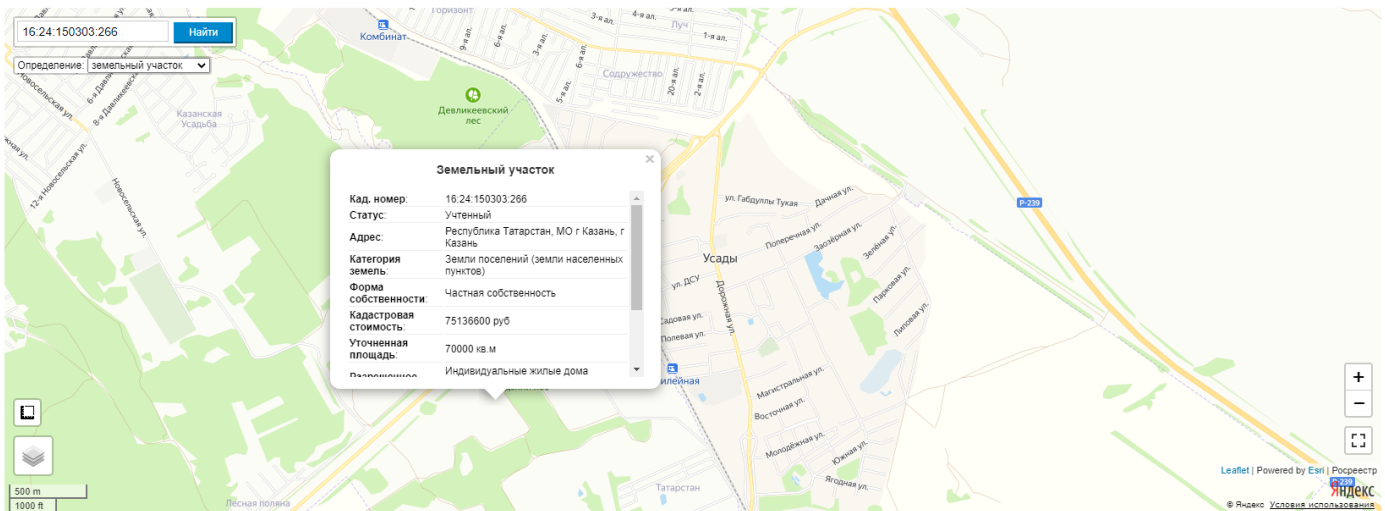
В Татарстане активно развивается инфраструктура малого и среднего предпринимательства. В республике функционируют 93 объекта инфраструктуры (76 промышленных площадок и 17 промышленных парков), на которых осуществляют деятельность более 1,4 тысяч резидентов.

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

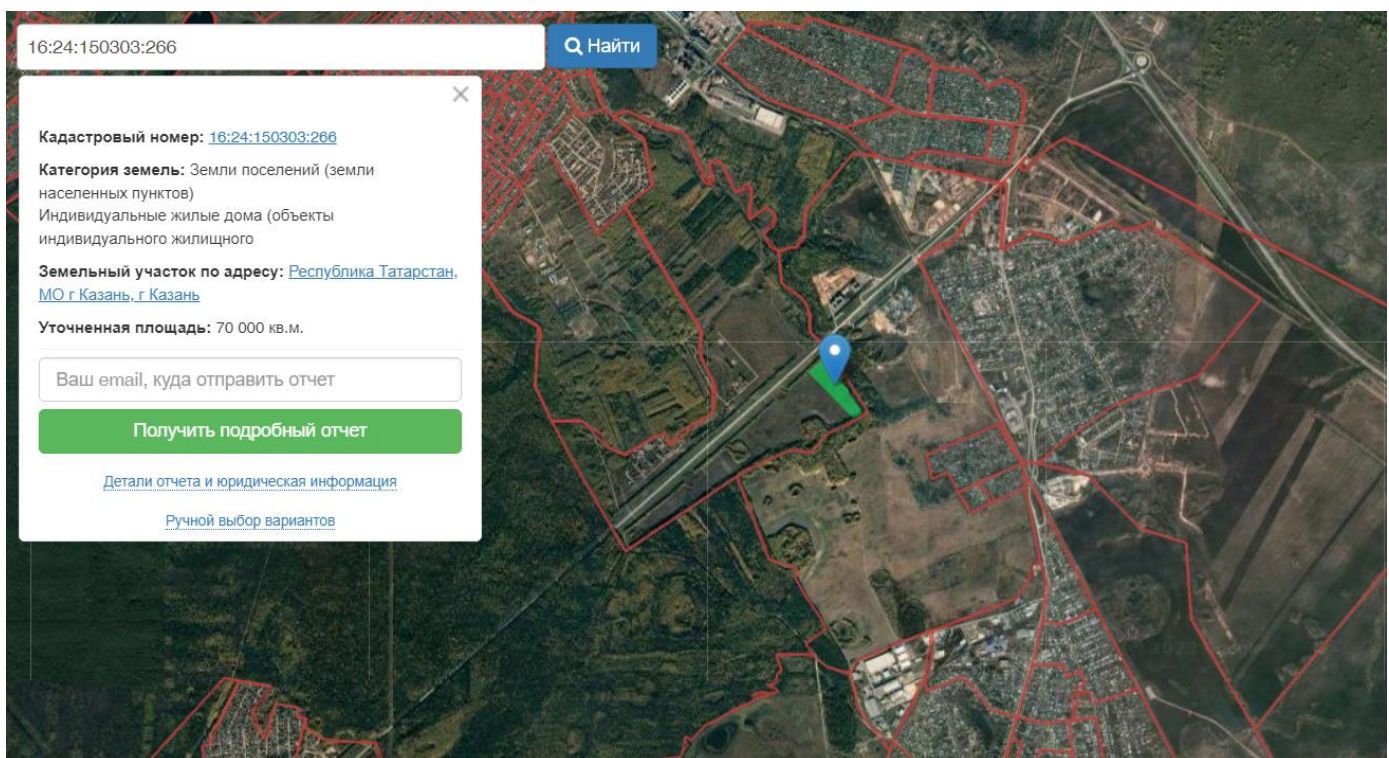
Схема месторасположения объекта оценки (<https://yandex.ru/maps/>)



Земельные участки с кад. №16:24:150303:266



Земельный участок с кад. №16:24:150303:266 (<https://egrp365.org/map/?kadnum=16:24:150303:266>)



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

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

8. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

8.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки

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

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

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.

2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.

3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залогу.

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

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

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

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

8.2. Прочие допущения

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

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

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

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

3. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делались ссылки на источник

информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

8.3. Ограничения оценки

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

2. Оценка проводится без осмотра, так как фотоматериалы предоставлены заказчиком.

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

Рынок недвижимости, как совокупность общественно-экономических отношений по владению и перераспределению прав на объекты недвижимости, опирается на все сферы общественных отношений: политические, экономические, социальные и другие. Состояние мировой экономики, международные отношения и внешнеполитические события, общественно-экономический строй, законодательная, налоговая и финансово-кредитная системы страны, состояние макроэкономики, уровень и перспективы развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую и инвестиционную активность, на доходы и накопления населения и бизнеса, на поведение участников рынка, оказывают прямое воздействие на состояние и динамику рынка недвижимости страны в целом и каждого региона.

Основные внешнеполитические события и положение России в мире

Хищнический характер капиталистического производства и финансового капитала стран Запада привел к истощению природных ресурсов этих территорий, к колонизации и разграблению Африки, Латинской Америки, Азии и Австралии. Экспансия капиталов транснациональных корпораций и военное превосходство стран Запада, их борьба за колонии и за ресурсы в двадцатом столетии привели мир к двум жесточайшим истребительным войнам. Сегодня в условиях провала неокOLONиальной политики и осознания народами мира агрессивной эксплуататорской сути Запада вновь нарастает сопротивление остального мира грабительской политике объединенного Запада, возглавляемого США. Однако Запад уже не является настолько всесильным, чтобы пойти на открытую мировую войну и тогда разжигаются межэтнические и межрелигиозные региональные конфликты, спецслужбы ликвидируют или подкупают лидеров. Угрозы компромат и шантаж — те способы, которыми Запад поддерживает своё господство над остальными странами и народами.

Мир вступил в фазу глобальных изменений: с одной стороны Запад не может продолжать развиваться без дальнейшего разграбления остального мира, с другой — остальной мир способен противостоять Западу и может самостоятельно развиваться. В этих условиях неизбежны региональные конфликты, изменения международных связей, изменение международного права, изменение мировых ресурсных, торговых и финансовых потоков, формирование новых глобальных центров влияния.

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое — по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США

энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), имеет тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

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

Это способствует развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. Однако, эта же интеграция в мировую экономику и высокая зависимость госбюджета от доходов от экспорта, зависимость экономики от импортных комплектующих, создали в условиях конфликта с Западом и критически высокие риски для отечественной экономики. Учитывая, что российская экономика оказалась плотно зависящей от проблем мировой экономики (что показал кризис мировой долларовой системы 2008 года) с 2012 года в стране принимаются и действуют госпрограммы диверсификации экономики: [развития сельского хозяйства, авиастроения, судостроения, электронной и радиоэлектронной промышленности, энергетики, фармацевтической и медицинской промышленности](#) и ряд других комплексных программ развития.

Военное, политическое, экономическое наступление Запада по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы, на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне неравномерного развития национальных государств ведут к изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошел в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока одна из сторон не потерпит ощутимое поражение, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики этих центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические и экономические изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены страны, находящиеся между основными центрами влияния и военной силы, а также спорные территории.

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

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-02-2023.pdf>)

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика
(в рублях в сопоставимых ценах)

		2021/2020	2022/2021	
		+/- % г/г	млрд. руб.	+/- % г/г
	Валовой внутренний продукт	+5,6	151455,6	-2,1
	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	+3,2		-1,0
	Инвестиции в основной капитал (15,1% от ВВП)	+7,8	22945,4	+5,9

(в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	янв-февр 23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
	Промышленное производство	+6,3	-0,6	-2,0
	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+2,7
	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+10,9
	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв. м:			
	- жилых помещений	+24,6	+11,0	-0,2
	- нежилых помещений, т.ч.:	+10,5	-1,8	н.д.
	- промышленных		+10,4	н.д.
	- сельскохозяйственных		-28,8	н.д.
	- административных		+16,6	н.д.
	- торговых и других коммерческих		-2,2	н.д.
	- других (учебн, здравоохран и пр. бюдж)		+8,4	н.д.

Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+8,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-1,3
- железнодорожного транспорта (доля - около 48%):	+4,3	-0,1	+3,5
- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-5,2	-6,6
- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+10,4
Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	-7,2
Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+3,4
Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+10,8

(в рублях в текущих ценах)

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:	21/20 г.	янв 22/21 г.	янв 23
- номинальная	+11,5	+10,8	+12,4
- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	+1,9	+0,6
Ключевая ставка ЦБР с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5	+7,5
Инфляция февраль 23/22 года, %			
- промышленная		+24,1	-6,1
- потребительская		+6,5	+11,4

(в рублях в текущих ценах)

	21/20, %	22/21, %
Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-12,6
- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-18,1
- Строительных (доля - около 2,2%)		в 2,3 раза
- Добыча полезных ископаемых (доля - около 22,2%)		-19,4
- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 20,1%)		-21,1
- Транспортировка и хранение (доля - около 5,7%)		+37,5
- Обрабатывающие производства, в т.ч.:		-6,2
- пищевых продуктов		+59,4
- одежды		+51,5
- производство нефтепродуктов		+24,3
- химические производства		+16,6
- металлургическое производство		-42,8
- обеспечение электроэнерг., газом и паром; кондиционирование		-9,0
Кредиторская задолженность организаций на конец декабря	+18,8	17,2
- просроченная кредиторская задолженность	5,9 % от кредиторск задолж	4,8 % от кредиторск
Сумма средств организаций на счетах в банках на 01.02.23	+19,5	+22,4
Задолженность по кредитам физических лиц на 01.03.23	+23,9	+9,3
- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 51,5%)	+25,1	+16,9
- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	0,6%	0,4%
Доходы консолидированного бюджета России		+17,7
Международные резервы (ЗВР), на 24.03.23г.: 594,6 млрд. долл.	+8,3	-1,6
США Фонд национального благосостояния на 01.03.23г.: 11,1 трлн. руб. или 147,2 млрд. долл. США (7,4 % от ВВП)	-0,5	-10,6
США Государственный внешний долг, на 01.03.23г. 56,8 млрд. долл.	+5,3	-3,1

Статьи платежного баланса Российской Федерации (по данным БР) январь — декабрь 2022	млрд. долл США	22/21, %
Счет текущих операций в т.ч.:	227,4	+85,9
- экспорт	628,1	+14,2

- импорт	345,8	-9,0
- баланс первичных и вторичных доходов (превышение доходов к выплате над доходами к получению, в основном в недружественные страны)	-54,9	+14,9
Сальдо финансового счета, включая резервные активы (отток капитала)	223,2	+82,5

Выводы и перспективы российской экономики



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

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели 2022 года по сравнению с 2021-м ухудшились. Наблюдалось падение индексов производства экспортных и импортных позиций товаров: добычи полезных ископаемых, металлургического производства, химического производства, импортных комплектующих. Как результат, видим общее снижение грузооборота, товарооборота, снижение доходов предприятий связанных с этим отраслей, снижение доходов населения, снижение спроса.

Судя по официальным данным Банка России и ФТС, сложилась «парадоксальная» ситуация: с одной стороны видим снижение ВВП, снижение финансовых результатов организаций **-12,6%**, в том числе, добывающих полезные ископаемые **-19,4%**, с другой — рост экспорта товаров и услуг **+14,2%** (в составе которых нефтегазовый сектор, около 35%) и общий рост оттока капиталов в 2022 году **+82,5%**. Это - недоплаченные внутри страны налоги, не ввезенная в страну инвалютная выручка в сумме **223,2** млрд. долл., не приобретенное на эту колоссальную сумму современное оборудование для станкостроения, машиностроения, авиастроения, судостроения, предприятий ВПК, производства бытовых товаров и т.д.

И это - при хронически устаревших основных фондах России, когда капитальные инвестиции в 2022 году составили лишь **15,1%** от ВВП (для сравнения в 2021 году: в Китае — 42%, Южной Корее - 32%, Индии — 31%, Франции, Японии, Германии — 23-25%). При этом, растет сумма средств организаций на счетах в банках: в 2021 году **+19,5%**, в 2022 году **+22,4%**, что говорит об «омертвлении» средств, изъятии их из оборота.

Рост объемов жилищного кредитования (и, как следствие, рост задолженности по ипотечным кредитам в 2021, 2022 гг., соответственно: **+25,1%**, **+16,9%**) отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительный и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необоснованному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и падению спроса — с другой.

Руководство страны в целом принимает комплексные федеральные программы развития перспективных отраслей, принимает определенные адресные меры финансовой поддержки производящих и некоторых предприятий и населения с низкими доходами. Считаем, что перед лицом небывалого мирового экономического и политического противостояния, Правительство России способно изменить негативные тенденции в либеральной финансовой политике и использовать все возможности и финансовые резервы для внутренних инвестиций - в развитие отечественной индустрии, в развитие высокотехнологичных отраслей.

Структурная перестройка экономики, требующая значительных средств, времени и внимания государства, отрицательно отражается на занятости и доходах бизнеса и населения. Сегодня для большинства населения более востребованными стали самые простые продукты питания и промышленные товары первой необходимости, нежели дорогостоящие товары.

Учитывая высокую обороноспособность, огромные ресурсные возможности, низкий государственный внешний долг и значительные накопленные средства Фонда национального благосостояния, Россия находится в менее уязвимом положении по сравнению с другими ключевыми странами. Россия является и останется одной из самых влиятельных, политически и экономически стабильных и инвестиционно перспективных стран.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

Рынок недвижимости в значительной степени зависит от результатов экономики и укрепления позиций России в мире.

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен недвижимости:

новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,

квартир вторичного рынка – на 3,6%,

индивидуальных домов – на 5,6%,

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

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2022 года заключено 703,4 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 22% меньше, чем за тот же период 2021 года.

Снижение ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г. привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и количества сделок на рынке.

Период январь-март 2023 года характеризуется коррекцией и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Снижение цен в целом прекратилось. Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и стабильность на рынке недвижимости. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

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

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

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой уверенности.

Выводы

Ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры, а также лучшее экономическое положение России по сравнению с другими странами в условиях кризиса долларовой системы, при условии активного участия государства, дают все возможности быстро восстановить финансовую стабильность и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов, а также высокая емкость рынков, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность и активность на всех рынках (включая рынок недвижимости) и стабильность роста доходов населения и бизнеса.

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

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

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

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы,

дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей, в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом.

На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Следовательно, в условиях структурного экономического кризиса и высокой инфляции приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники: *Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.04.2023 года.* (<https://statrielt.ru/arkhiv-analizov>)

9.2. 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 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 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 январе-сентябре 2022 года

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

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

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

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

¹ 2020 год

² январь-сентябрь 2022 года

³ январь-ноябрь 2022 года

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

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



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

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



Промышленность

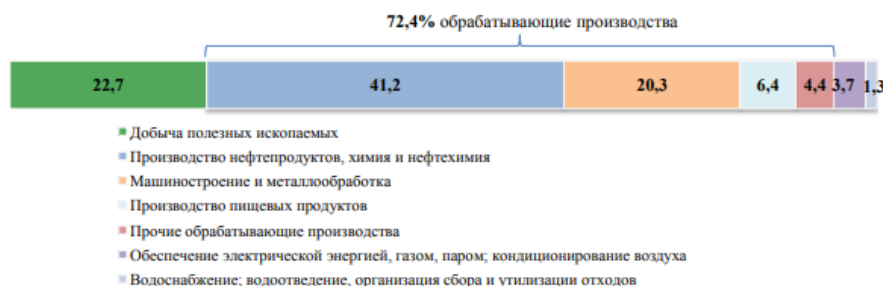
В 2022 году индекс промышленного производства составил 106,6% к уровню 2021 года, объем отгруженной продукции (с учетом нереализованных остатков) – 4 623,9 млрд рублей.



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. Надоеено 2 033,5 тыс. тонн молока, произведено 527,1 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе), 1 537,9 млн штук яиц.

Объем продукции сельского хозяйства в 2022 году



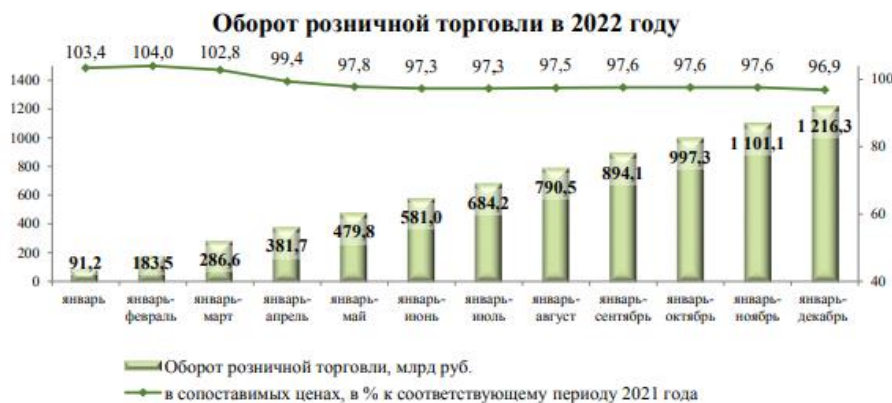
Строительство

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

Объем работ по виду деятельности «Строительство» в 2022 году



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



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



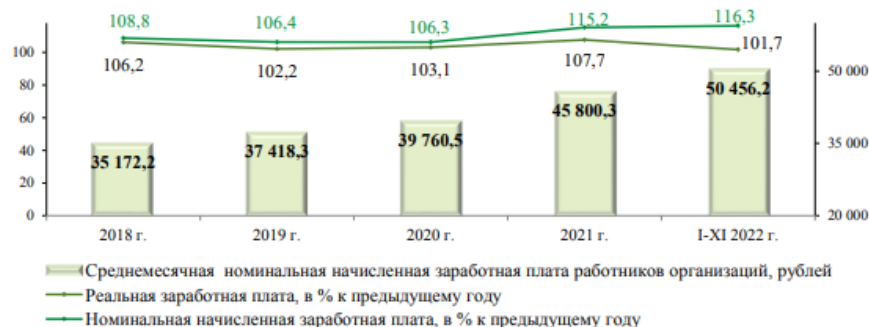
Индекс потребительских цен в декабре 2022 года составил 111,4% к декабрю 2021 года, в том числе на продовольственные товары – 111,1%, непродовольственные – 111,4%, услуги – 111,7%. Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 11 месте (1 место – Ульяновская область (113,5%); 14 место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



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

рассчитанная с учетом индекса потребительских цен на товары и услуги, составила 101,7%.

Среднемесячная заработная плата в Республике Татарстан

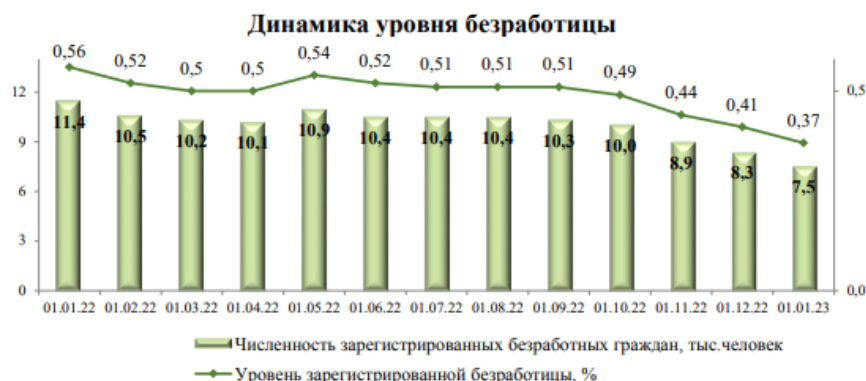


По размеру среднемесячной заработной платы Татарстан по итогам января-ноября 2022 года в рэнкинге среди регионов Приволжского федерального округа занимает 1 место. Высокий уровень заработной платы в республике наблюдался в следующих видах экономической деятельности: добыча полезных ископаемых – 78,0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

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

Рынок труда

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



Заявленное работодателями число вакансий на 1 января 2023 года составило 42,3 тыс. (на 1 января 2022 года – 56,3 тыс.). Коэффициент напряженности на рынке труда на 1 января 2023 года составил 0,18 чел./вакансию (на 1 января 2022 года – 0,2 чел./вакансию). За 2022 год в органы службы занятости обратилось по различным вопросам 122,7 тыс.человек, в том числе приняты на учет в качестве ищущих работу 66,9 тыс.человек. Трудоустроены 44,4 тыс.человек, из которых 27,1 тыс. – незанятых граждан. По сравнению с началом 2022 года 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>

9.3. Обзор российского рынка земельных участков

Земли населенных пунктов - это земли, находящиеся внутри границ населенных пунктов и поселений и предназначенные для их застройки и развития. Такие участки предназначены для плановой застройки (многоэтажные дома), строительства индивидуального жилья и ведения подсобного хозяйства. Также в состав населенных пунктов входят общественно-деловые, производственные, рекреационные зоны и инженерно-транспортная инфраструктура.

Строительство на этих территориях возможно в соответствии с градостроительным регламентом. Например, на участках, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство, нельзя построить многоэтажку.

В соответствии со ст.85 Земельного кодекса в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, которые находятся за границами населенных пунктов, и которые предоставляются для нужд сельского хозяйства различным хозяйствующим субъектам. Земельные участки сельскохозяйственного назначения выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве района, области и страны в целом. В составе земельного фонда сельскохозяйственного назначения Российской Федерации входят:

- сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями;

- несельскохозяйственные угодья – земли, занятые коммуникациями, внутрихозяйственными дорогами, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Законодательство позволяет переводить территории из одной категории в другую и менять ее назначение. Порядок этой процедуры регламентирует ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Обычно необходимость перевода земли из одной категории в другую возникает при расширении населенного пункта за счет прилегающих к нему сельхозземель или перевода промышленных объектов в другие категории в результате рекультивации.

В мае 2021 года утверждена новая Государственная программа эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации, рассчитанная на 10 лет (2022-2031 гг.). Вместе с тем по итогам ее реализации планируется вовлечь в оборот дополнительно не менее 13,2 млн га неиспользуемых сельскохозяйственных земель, снизить износ мелиоративных систем в государственной собственности до уровня менее 30% и реализовать ряд других мероприятий.

Наибольшую долю в составе сельскохозяйственных угодий Российской Федерации занимает пашня 59%, а наименьшую – многолетние насаждения 1%.

В состав категории земель сельскохозяйственного назначения входят земельные участки сельскохозяйственного назначения, ранее переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границами населенных пунктов. С целью перераспределения земель на первом этапе земельной реформы эти земли изъяты у реорганизуемых сельскохозяйственных организаций для предоставления их гражданам. В общую площадь категории земель сельскохозяйственного назначения вошли площади, занятые земельными долями (в том числе невосстановленными), а также земельные участки, выделенные в счет земельной доли, права на которые не зарегистрированы в установленном порядке.

Наибольшие площади сельскохозяйственных угодий находятся в Приволжском 50958,4 тыс. га (25,8%), Сибирском 42824,5 тыс. га (21,6%), Южном 30703,6 тыс. га (15,5%) и Центральном 30296,3 тыс. га (15,3%) федеральных округах, составляя в сумме 78,2% всей площади сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации.

Стоит отметить, что в динамике за период с 2011 по 2020 гг. в Российской Федерации наблюдается наибольшее увеличение площади сельскохозяйственных земель в Дальневосточном федеральном районе на 10418 тыс. га или на 5,2%, а наибольшее сокращение – в Сибирском федеральном округе на 6751,6 тыс. га или на 3,6%.

Структура посевной площади Российской Федерации в 2020 г. по категориям хозяйств представлена на рисунке.



Данные рисунка показывают, что в 2020 году наибольший удельный вес в общей структуре посевной площади Российской Федерации занимают сельскохозяйственные организации, производимые на них сельскохозяйственную продукцию 65,9%, а наименьший – хозяйства населения (личные подсобные хозяйства) 2,8%.

Какие именно сельскохозяйственные культуры засеивают те или иные хозяйства в целом по Российской Федерации в динамике за последние десять лет можно узнать из таблицы 5, сформированной по данным Росстата.

В динамике за 2011-2020 гг. в сельскохозяйственных организациях общая посевная площадь сократилась на 3965 тыс. га или на 7%, в том числе за счет сокращения посевов под кормовые культуры – на 4584 тыс. руб. или на 29,2%, под зерновые и зернобобовые культуры – на 1331 тыс. руб. или на 4,1%.

Посевная площадь под технические культуры в сельскохозяйственных организациях в целом по стране за последние десять лет увеличилась на 2054 тыс. га или на 24,2%. Стоит отметить, что технические культуры являются растениями, которые используются как сырьё для различных отраслей промышленности. Данный вид продукции не требует особого ухода по выращиванию богатого урожая.

Определяющим показателем для любого хозяйства является, конечно же, именно урожайность. Зависеть она может от разных факторов. Но одним из главных условий хорошего развития растений является, безусловно, правильный севооборот. В тех хозяйствах, где разработке структуры посевных площадей уделялось достаточно много внимания, под культуры всегда используются лучшие предшественники. В результате растения гораздо реже заражаются всевозможными бактериальными и грибковыми заболеваниями, а также меньше поражаются вредителями. Ведь в данном случае в почве не происходит накопления спор, вредных микроорганизмов или яиц и личинок насекомых.

Представленные Федеральной службой государственной статистики РФ данные свидетельствуют о том, что в основном урожайность сельскохозяйственных культур за последние годы увеличилась. Исключение составили выращивание сахарной свеклы и льна-долгунца.

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения, следует учитывать ряд принципиальных особенностей. В первую очередь, нужно учитывать, что, несмотря на изменение ценовой политики на рынке земли, общее предложение о продаже земельных участков постоянно, и не привязано к увеличению или уменьшению стоимости сельхозугодий.

Ключевыми факторами, из которых формируется стоимость того или иного земельного участка, являются технологические особенности надела (состав и плодородность грунта напрямую влияют на то, какие сельхоз культуры можно выращивать на данном участке земли), а также географическое расположение надела, от которого напрямую зависят климат, расположение розы ветров, среднестатистическое количество осадков в данном регионе и т.д. К слову, при вложении значительного объема труда и высоком инвестировании, количество площадей, которые в итоге можно будет использовать для сельскохозяйственного производства, может быть значительно увеличено.

Но, несмотря на заметное оздоровление сельхоз отрасли, есть здесь и значительные проблемы, требующие скорейшего решения. И в основном они связаны со сложившейся политической ситуацией. Так, за первые полгода 2020 г. в рынок земли было инвестировано всего 3 миллиарда долларов, что стало худшим показателем в данной отрасли за последние 10 лет.

Источник: <https://apni.ru/article/3998-sostoyanie-rinka-selskokhozyajstvennoj-zemli>

Земля для России является не только экономическим или производственным фактором, но и социально-политическим, при чем последнее значение является наиболее важным. Рынок земли сельхоз назначения, на текущий момент, несмотря на всё возрастающее внимание со стороны государства, и регулярное повышение объема дотаций отрасли, является достаточно плохо организованной и непрозрачной отраслью. Осложняется ситуация ещё и тем, что точное количество площадей, которые подходят или могут быть, в перспективе, переведены в категорию пригодных для сельхоз производства, неизвестно. Но несмотря на все эти трудности, данный сегмент рынка земли активно развивается. Об этом можно судить по всё возрастающему интересу к землям сельхоз назначения и о постоянном увеличении объема продаж таких участков.

С каждым годом все возрастают площади земель, которые отводятся и используются для ведения сельского хозяйства. И это вполне закономерно, ведь учитывая плодородность и прекрасно подходящий для выращивания сельхоз культур климат, в большинстве регионов Российской Федерации, ведение сельского хозяйства является очень выгодным производством. Благодаря появлению все новых производителей и энтузиастов, желающих инвестировать в сельское хозяйство, и тем самым улучшить благосостояние отрасли, российский рынок земли сельхоз назначения активно развивается. Ежегодно в России, исходя из данных кадастровых служб, проводятся десятки тысяч сделок купли-продажи земли, и заметна тенденция к увеличению количества соглашений, которые приходятся именно на ту часть рынка земли, которая относится к землям сельхоз назначения. Предстоящее повышение цен на землю в начале сезона, с 1 мая 2022 года. Влияние политики на цены

Но, несмотря на заметное оздоровление сельхоз отрасли, есть здесь и значительные проблемы, требующие скорейшего решения. И в основном они связаны со сложившейся политической ситуацией. Так, за первые полгода в рынок земли было инвестировано всего 3 миллиарда долларов, что стало худшим показателем в данной отрасли за последние 10 лет.

Огромную роль в этом сыграла нестабильность национальной валюты (кризис 2014 год, скачки курсов 2016-2019 годов, пандемия 2020 года), а нестабильность на валютном рынке страны, неизбежно вносит значительные коррективы и на общее количество операций на земельном рынке. Значительный рост стоимости валюты, возникший в начале года, сказался и на повышении стоимости земельных участков, что в свою очередь снизило количество покупателей, желающих приобрести, либо же взять в аренду земли сельхоз назначения по значительно возросшим ценам. Результатом скачков рубля и огромного снижения количества сделок на рынке земли, стало сокращение общих объемов продаж вдвое, в сравнении с аналогичным периодом в 2020 году. Это привело к значительному спаду в области инвестирования в земельные ресурсы. По причине столь нестабильной экономической ситуации, многие ранее заключенные договоренности даже были расторгнуты.

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельхозназначения по состоянию на 2020 год (схож с 2017 годом), становится очевидным, что сделки по продаже или приобретению земельных участков составляют

около 40% от всех сделок с землей, заключенных на территории Российской Федерации. На втором месте, после перехода участков в полную собственность путем приобретения, идет наследование земли. Данный показатель составляет около 30% от общего количества. Остальные же типы сделок на земельном рынке (переход земли в паевую собственность, долгосрочная, краткосрочная аренда и т.д.), составляющие остальные 30% от общего объема всех операций с землей, это разнообразные мелкие сделки (по сумме площадей), которые в размерах страны, практически, не имеют особого значения и не способны повлиять на состояние рынка земли в целом. На сегодняшний день, из-за непростой ситуации на внешнеполитической арене, количество иностранных инвесторов, желающих вложить средства в развитие земель сельхоз назначения в долгосрочной перспективе, значительно снизилось. Цветочный бизнес: выращивание цветов в теплицах

По состоянию на 2021 год, общая площадь земельных участков составляет 168 миллионов гектар — это огромная территория. С учетом того, что во многих регионах России эти земли используются в сельхоз производстве до 70%, общая прибыль от ведения сельского хозяйства, на государственном уровне должна составлять баснословную сумму. Но, к сожалению, это не так, и в некоторых европейских странах, прибыльность одного гектара земли сельхоз назначения, превышает российские показатели до 7 раз. В первую очередь это вызвано тем, что сельскохозяйственная деятельность, на большинстве отечественных предприятий, осуществляется с использованием материально и технически устаревшей производственной базы, недостаточном количестве высококлассных специалистов, и неправильном построении принципов ведения сельского хозяйства в качестве сырьевой базы.

Но чтобы понять истинное состояние российского рынка земли, необходимо детально рассмотреть его насущные проблемы. Для начала следует подойти к изучению цен на земли сельскохозяйственного назначения. По мнению экспертов, которые профессионально занимаются расчётом стоимости земли, в ближайшее время не стоит ожидать значительного скачка в росте цен на земельные участки. Это обусловлено тем, что основная часть земель сельхоз назначения находится в паевой или другой собственности обычных граждан, которые не так пристально следят за ситуацией на валютном рынке, и они не будут, в отличие от землевладельцев, которые занимаются торговлей земли профессионально, повышать стоимость на сельхоз угоды каждый день, подстраиваясь под курс рубля. Также заметна тенденция, когда стоимость земли стала повышаться в зависимости от регионального расположения. Так в южных регионах, средняя стоимость на земли сельхоз назначения, возросла до 23% в сравнении с 2020 годом, а земельные участки, расположенные в центральных регионах, подорожали, в среднем, на 14%. Кроме того, существует проблема устаревшего подхода к обработке земли - отрасли необходимо преобразование и совершенствование.

Первоочередными задачами являются замена материального и технического обеспечения, а также переход от производства исключительно сырья, до полной его переработки в конечный продукт, который будет интересен обширному кругу потребителей. Также необходимо введение единой государственной программы поддержки сельхозпроизводителей, по которой отрасль сможет поэтапно развиваться, следуя определенной в программе концепции развития.

Как следует из вышесказанного, регулярный мониторинг российского рынка земельных участков сельхоз назначения, является неотъемлемой составляющей успешного развития отрасли. Именно благодаря тщательному мониторингу рынка земли и анализу полученных показателей, становится возможным отслеживать динамику развития данной отрасли в целом. Проведение данной работы ясно показывает огромный потенциал российского рынка земли и его радужные перспективы. Но выход данной отрасли на должный уровень, невозможен без принятия эффективных федеральных и общегосударственных программ развития, отсутствие которых и является причиной спада инвестирования, снижения общего количества сделок на рынке земли и значительного спада полученной прибыли от реализации, или сдачи в аренду земельных участков.

Источник: http://ground-best.ru/analiz_runka

В России не используется по назначению примерно 15 миллионов сельскохозяйственных земель и в 2022 году начала работать программа ввода таких участков в хозяйственный оборот. Об этом рассказал директор департамента растениеводства, механизации и защиты растений Минсельхоза Роман Некрасов на круглом столе в Совете Федерации 30 марта.

Член Комитета Совета Федерации по конституционному законодательству и государственному строительству Артем Шейкин отметил, что большой объем сельхозземель используется не по назначению, и спросил, что делается для того, чтобы исправить ситуацию.

«Значительная часть земель сельскохозяйственного назначения не используется. То есть по кадастровому учету это земли сельхозназначения, но на них продукция не производится. Количество таких земель, прежде всего пахотных, мы оцениваем примерно в 15 миллионов гектаров», — отметил Роман Некрасов.

При этом в последние годы площадь неиспользуемых земель сокращается, а с этого года работает госпрограмма по их вводу в продуктивный оборот, отметил он.

За ненадлежащее использование земель, если они порастают сорной травой и кустарником, на них устраивают свалки и так далее, предусмотрена ответственность. Привлекать к ответственности за такие нарушения имеют право надзорные органы, в том числе Россельхоз. «С одной стороны, за счет госпрограммы мы стимулируем

активность по вводу таких земель в оборот и предоставляем соответствующие финансовые преференции за эту работу, а с другой стороны, если есть нарушения, за них наказывают», — сказал Некрасов.

В качестве крайней меры Законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусмотрено изъятие земель у нерадивых собственников. Есть ряд законодательных инициатив, которыми предлагается сократить срок наблюдения за использованием земли с трех до двух или полутора лет, напомнил представитель Минсельхоза. «Если уж человек в течение полутора или двух лет не может ничего сделать с землей, то нужно отдавать ее собственнику, который на ней сможет эффективно хозяйствовать», — пояснил он.

Источник: <https://www.pnp.ru/economics/minselkhov-15-millionov-gektarov-selkhozemel-ne-ispolzuyetsya.html>

9.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

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

Рынок недвижимости 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.¹

Рассматриваемый в данном Отчете земельный участок относится к категории земельных участков: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного). Таким образом, далее рассматривались цены предложений на продажу земельных участков для индивидуальной жилой недвижимости.

9.5 Обзор рынка продаж земельных участков Республики Татарстан.

Анализируя рынок земельных участков в Казани, можно выделить несколько зон, где цены значительно разнятся. В зоне «исторического центра» они максимальны, в «промышленной зоне» стоимость земли может быть меньше на порядок. В «промышленной зоне» чаще всего предлагаются земельные участки под строительство производственных баз, складских комплексов, сервисных центров.

В центральных районах города таких объектов, практически не имеется. На стоимость земли влияет и следующий, очень важный фактор – это назначение участка. Анализ показывает, что наиболее значительны цены под строительство офисных, офисно-торговых объектов, торгово-развлекательных и гостиничных комплексов, АЗС и т.п.

¹ 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>

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

4. МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КОММЕРЧЕСКОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В Г.КАЗАНИ

тыс. рублей за 1 кв. метр

Район	Разрешенное использование земельного участка			
	под индивидуальную застройку	под административно-торговое назначение	под производственно-складовое назначение	под индивидуальное жилищное строительство
Авиастроительный	8 – 15 (макс.29)*	8 – 10 (макс.24)*	3,0 – 7,5	1,5 – 7,5 (макс.10)*
Вахитовский	15 – 33 (мин. 10, макс.52)*	10 – 36 (макс.63)*	3 – 8	2,9 – 15 (макс. 26)*
Кировский	10 – 25 (макс. 40)*	6 – 26 (макс.30)*	3,0 – 8,5 (макс.11)*	1,2 – 10 (макс. 18)*
Московский	10 – 23 (макс.40)*	6,5 – 20 (макс.30)*	3 – 6 (мин.1,8)*	1,5 – 7,0 (макс. 15)*
Ново-Савиновский	12 – 25 (макс.35)*	7 – 24 (макс.37*, 79**)	3 – 6	3,5 – 7,5 (макс. 15)*
Приволжский	11 – 25 (макс.30)*	6,5 – 22 (макс.35)*	3 – 8 (макс.15)*	1,5 – 12 (макс. 15)*
Советский	12 – 30 (макс. 40)*	6 – 21 (макс. 30)*	2,5 – 6,5 (макс.15)*	1,2 – 12 (макс.16)*

* информация по единичным сделкам;

макс. – максимальная цена;

мин. – минимальная цена

** информация по единственному предложению

Наименьшими ценами характеризуются окраины города – район Оргсинтеза, участки на выезде из города, район улиц Магистральная, Южно-Промышленная, Караваево. Цены на земельные участки в районах массовой жилой застройки, транспортных магистралей характеризуются более высокими ценами. Это промышленные зоны в районах улиц Даурская, А.Кутуя, Родины, Амирхана, п.Нагорный и т.д. Физические характеристики в настоящее время не играют большой роли на рынке земли. В самом общем случае – чем меньше площадь участка, тем выше его стоимость. В последние 2-3 года разница в ценах между участками площадью до 1-2 тыс.кв.м. и более 1 га выровнялась. Разница обычно не превышает 10-20%. Это связано в первую очередь, с уменьшением количества свободных участков в городе и экономической ситуацией в целом. Следует отметить, что основные продажи земельных участков осуществляются в гг. Казань, Наб.Челны, Альметьевск, Зеленодольск, и редко – в других наиболее крупных городах республики. В сельских районах, небольших населенных пунктах рынок недостаточно развит (за исключением рынка земли под ИЖС, сельскохозяйственного назначения). Стоимость земельных участков, как и других объектов недвижимости, во многом определяется преимуществами и недостатками их географического расположения, близостью транспортных магистралей, престижностью района и уровнем деловой активности в нем, развитием городской инфраструктуры, законодательными ограничениями на использование земельного участка. Мониторинг цен разработан некоммерческим партнерством «Союз оценщиков Республики Татарстан» при содействии Министерства земельных и имущественных отношений РТ, Палат (Управлений, Комитета) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ, совместно с Гильдией риэлторов РТ. Мониторинг цен составлен на основании анализа и статистической обработки рыночных сведений о предложениях и сделках на незастроенные земельные участки, и объекты капитального строительства, полученных из средств массовой информации, мультилистинговых систем объявлений, данных риэлторских компаний, результатов аукционов и сделок, совершенных Министерством земельных и имущественных отношений РТ, Палатами (Управлениями, Комитетом) земельных и имущественных отношений муниципальных районов и городских округов РТ на 01.03.2023 год.



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

**МОНИТОРИНГ ЦЕН НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ КАТЕГОРИИ
«ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ»
В МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЯХ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН**
рублей за 1 кв.метр

Разрешенное использование в разрезе месторасположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	среднее значение
Агрызский муниципальный район			
г.Агрыз (административно-торговое назначение)	400	1375	750
г.Агрыз (ИЖС)	120 (мин. 100)*	650 (макс. 1500)*	400
г.Агрыз (промышленное использование)	375 (мин. 238)*	600 (макс. 1 100)*	450
Агрызский муниципальный район (ИЖС)	25	400 (макс. 1 000)*	160
Азнакаевский муниципальный район			
г.Азнакаево (промышленное использование)	150	700	300
г.Азнакаево (административно-торговое назначение)	250	1 500 (макс. 3 300)*	750
г.Азнакаево (ИЖС)	250 (мин. 100)*	1 100 (макс. 1 600)*	600
г.Азнакаево, в районе ул.Бахетле, ул.Сабантуй (ИЖС)	200	600	370
Азнакаевский муниципальный район (ИЖС)	65	580	280
Аксубаевский муниципальный район			
пгт.Аксубаево (ИЖС)	150 (мин. 110)*	300 (макс. 580)*	200
пгт.Аксубаево (промышленное использование)**	350	350	350
Аксубаевский муниципальный район (ИЖС)	30	60	50
Актанышский муниципальный район			
с.Актаныш (промышленное использование)	100	320	200
с.Актаныш (ИЖС)	100	450	300
Актанышский муниципальный район (ИЖС)	40	300	170
Актанышский муниципальный район (придорожный сервис, АЗС)	300	1 110	700
Алексеевский муниципальный район			
пгт. Алексеевское (ИЖС)	200 (мин. 100)*	1000 (макс. 1500)*	450
Алексеевский муниципальный район (ЛПХ) с. Лебяжье	138	162	150
Алексеевский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 40)*	900 (макс. 1500)*	300
Альметьевский муниципальный район			
г.Альметьевск (многоэтажное жилищное строительство)	9000 (мин. 4 545)*	13 600 (макс. 20 000)*	11 800
г.Альметьевск, центр города (административно-торговое назначение)	3 500	15 700	5 000
г.Альметьевск, район массовой жилой застройки (административно-торговое назначение)	3 300 (мин. 2 500)*	9 500	4000
г.Альметьевск (производственно-складское назначение)	1000 (мин. 200)*	5 200	3 000
г.Альметьевск (ИЖС)	2 000 (мин. 500)*	8 000 (макс. 10 000)*	3 000
Альметьевский муниципальный район - Кульшариповское сельское поселение, Верхнемактаминское сельское поселение, пгт.Нижняя Мактама, мкр.Урсала, с.Новоникольск, д.Сосновка, с.Урсаево (ИЖС)	250 (мин. 125)*	1500 (макс. 1800)*	800
Альметьевский муниципальный район - Ямаш, Акташ, Березовка (ИЖС)	160 (мин. 130)*	350 (макс. 850)*	220

11



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

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

Разрешенное использование в разрезе местоположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наибольшее количество участков, встречающихся в разрезе
Арский муниципальный район			
г.Арск (промышленное использование)	300 (мин. 135)*	1 260 (макс. 2 000)*	700
г.Арск (административно-торговое назначение)	200	3 000 (макс. 5 000)*	500
г.Арск (ИЖС)	190	1 000 (макс. 2 300)*	350
Арский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	100 (мин. 40)*	900	400
Арский муниципальный район (промышленное назначение)	45	150	80
Апастовский муниципальный район			
пгт.Апастово (ИЖС)	150	450	300
Апастовский муниципальный район (промышленное использование)	70	350	100
Апастовский муниципальный район (ИЖС)	50	350	100
Атнинский муниципальный район			
с.Большая Атия (ИЖС, ЛПХ)	170	500 (макс. 1 000)*	300
Атнинский муниципальный район (производственно-складское назначение)	100	170	120
Атнинский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	75	350	260
Бавлинский муниципальный район			
г.Бавлы (промышленное использование)	600 (макс. 230)*	1 100	800
г.Бавлы (ИЖС)	300 (мин. 200)*	1 500 (макс. 2 000)*	600
Бавлинский муниципальный район (ИЖС)	58	730 (макс. 1 500)*	300
Балтасинский муниципальный район			
пгт.Балтасы (ИЖС)	200 (мин. 150)*	750 (макс. 900)*	300
Балтасинский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 80)*	360 (макс. 600)*	180
Бугульминский муниципальный район			
г.Бугульма (ИЖС)	230 (мин. 76)*	1 800	650
г.Бугульма (торговля)	500 (мин. 260)*	1 500 (макс. 4 400)*	700
г.Бугульма (под объект обслуживания населения)**	3 210	3 210	3 210
г.Бугульма (промышленное использование)	170	520 (макс. 2000)*	500
г.Бугульма (инд.гаражи)**	1 458	1 458	1 458
Бугульминский муниципальный район (ИЖС)	120 (мин. 42)*	1 120 (макс. 1 500)*	350
Бунинский муниципальный район			
г.Бунск (административно-деловое назначение, торговое)	600 (мин. 265)*	1 400 (макс. 2 600)*	700
г.Бунск (промышленное назначение)	130 (мин. 50)*	500 (макс. 1 000)*	180
Бунинский муниципальный район (промышленное назначение)	70	100	80
г.Бунск (ИЖС)	180	1 000 (макс. 1 900)*	500
Бунинский муниципальный район (ЛПХ)	60 (мин. 30)*	300 (макс. 1 200)*	150
Бунинский муниципальный район (хоз.постройки)**	142	142	142

Разрешенное использование в разрезе местоположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наибольшее количество участков, встречающихся в разрезе
Верхнеуслонский муниципальный район			
с.Верхний Услон (торговое назначение)	1 000	1 200	1 100
с.Верхний Услон, с.Сведенская Слобода, с.Набережные Мокваши (ИЖС)	500 (мин. 300)*	2 000 (макс. 3 000)*	870
с.Лечищи, д.Савино, с.Гарликово (ИЖС)	530 (мин. 300)*	1 300 (макс. 1 600)*	650
п.м.Кирова, с.Нижний Услон, с.Шеванга, Лесные Мокваши, д.Гаврилково, д.Студенец, с.Ташево (ИЖС)	300 (мин. 190)*	900 (макс. 1 300*, 6000**)	550
с.Татарское Буришаево, с.Русское Макулово(ИЖС)	200 (мин. 160)*	900 (макс. 1 000)*	400
с.Юрало, с.Канаш, с.Хильдеево, с.Коргуз, с.Соболевское, д.Нариман, д.Кавини (ИЖС)	200 (мин. 150)*	450 (макс. 750)*	300
с.Майдан, с.Большие Меми, с.Ямбуртало, с.Сенотово, прочие населенные пункты (ИЖС)	80	200	100
Верхнеуслонский район (вдоль трасс для предпринимательской деятельности - объекты придорожного сервиса)	650	1 500	850
Верхнеуслонский район (промышленно-складское назначение)	350	850 (макс. 3 000)*	800
Высокогорский муниципальный район			
п.Высокая Гора (административно-торговое назначение)	1300 (мин. 500)*	5600 (макс. 7800)*	1600
п.Высокая Гора (промышленное назначение)	350 (мин. 200)*	1 500 (макс. 5 000)*	800
Высокогорский муниципальный район (промышленное назначение)	250	1 000	550
с.Высокая Гора, п.Усадь, п.Новый Поселок, д.Калиново, д.Кетини, с.Семизерка, п.Дачное, с.Шигали, п.Озерный, с.Камзаво, п.Бирюли, д.Чернышова, с.Ильино, д.Эстачи, с.Дубылы (ИЖС)	400 (мин. 170)*	2 400 (макс. 6 000)*	900
с.Пановка, с.Лерники, с.Ямашурма, с.Юас, с.Бимери, с.Четуги, д.Малый Срабаш, д.Асоль, д.Бурчане, с.Тимефосово, с.Камзаво, с.Каймады (ИЖС)	200	2 000 (макс. 2 250)*	700
с.Янга-Аул, с.Большие Ковали, с.Мендель, д.Кундура, д.Русско-Татарская Аяша, д.Б.Сулбаш, с.Большие Ковали, с.Шалаш, с.Казаклар, с.Кундура, д.Ансабаш (ИЖС)	85	750 (макс. 1 000)*	400
Дрожжановский муниципальный район			
с.Старое Дрожжаное (ИЖС)	120	200	150
Дрожжановский муниципальный район (производственное назначение)	40	65	50
Дрожжановский муниципальный район (ИЖС)	25	80 (макс. 130)*	40
Елабужский муниципальный район			
г.Елабуга (административно-торговое назначение)	900 (мин. 500)*	3 750	1 830
г.Елабуга (промышленное назначение)	300	1 500 (макс. 2 000)*	600
г.Елабуга (ИЖС)	350	2 100 (макс. 4 500)*	1 000
с.Танайка (ИЖС)	180 (мин. 80)*	1 000 (макс. 1 100)*	600
с.Костенево, с.Свиногорье, с.Большая Тарновка, с.Покровское, с.Ленарево, с.Мурты, с.Котловка, с.Мальцево, д.Хлыстово (ИЖС)	75 (мин. 50)*	900 (макс. 2 400)*	400
с.Бессонина, с.Яковлево, д.Чирши, д.Новая Музика (ИЖС)	60	100 (макс. 160)*	80
Елабужский муниципальный район - прочие населенные пункты (ИЖС)	55	300 (макс. 650)*	150

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

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

Разрешенное использование в разрезе местоположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наибольшее количество участков, встречающихся в разрезе
Занский муниципальный район			
г.Занск (торговое назначение)	180	1 000	700
г.Занск (промышленное назначение)	440*	440*	440*
г.Занск (ИЖС)	160	1 000	450
г.Занск (гаражи)	150	300	200
Занский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 40)*	460 (макс. 900)*	200
Зеленодольский муниципальный район			
г.Зеленодольск (строительство многоквартирного дома)	1 790 (мин. 450)*	10 000 (макс. 11 900)*	5 000
г.Зеленодольск (торгово-офисное назначение)	3 800 (мин. 1 250)*	7 500 (макс. 12 400)*	6 000
г.Зеленодольск (производственно-складское назначение)	800	4 900 (макс. 8 000)*	2 500
г.Зеленодольск (обслуживание автомобильного транспорта) **	3 279	3 279	3 279
г.Зеленодольск (ИЖС)	650	1 500 (макс. 5 000)*	2 400
с.Осиново (ИЖС)	1 500 (мин. 500)*	3 500 (макс. 5 000)*	2 200
с.Свияжск (ИЖС)	2 000 (мин. 500)*	3 500 (макс. 4 400)*	2 500
пгт.Васильево (ИЖС)	650 (мин. 260)*	1 700 (макс. 2 850)*	1 900
п. Ильинское, д.Ореховка, с.Гари (ИЖС)	1 000 (мин. 600)*	5 000 (макс. 6 000)*	1 500
с.Красный Яр (ИЖС)	400	1 000 (макс. 2 000)*	650
озеро Раифское, Раифский монастырь (ИЖС)	200	1 050	650
пгт. Нижние Вязовые (ИЖС)	270	500 (макс. 2 000)*	400
Зеленодольский муниципальный район - прочие населенные пункты (ИЖС)	100	1 000 (макс. 3 000)*	250
Зеленодольский муниципальный район (огородничество)	170	900	200
Камско-Устьинский муниципальный район			
пгт.Камское Устье (промышленное назначение)	500	800	600
пгт.Камское Устье, п.Заозерный, Каратай (ИЖС)	160	350 (макс. 750)*	400
пгт. Кулбашевский Затон (ИЖС)	300 (мин. 200)*	750 (макс. 1 300)*	350
с.Краснооводово (ИЖС)	200	600 (макс. 800)*	350
с.Теньки, д.Лыбашка (ИЖС)	190 (мин. 75)*	1 600 (макс. 4 800)*	400
Камско-Устьинский муниципальный район - с.Антоновка и прочие населенные пункты (ИЖС)	150 (мин. 60)*	600 (макс. 800)*	200
Кукморский муниципальный район			
пгт.Кукмор (торговое назначение)	230	500 (макс. 2 500)*	280
пгт.Кукмор (под строительство автосервиса)**	2 500	2 500	2 500
пгт.Кукмор (промышленное использование)	60 (мин. 30)*	150 (макс. 300)*	110
пгт.Кукмор (ИЖС)	100	800 (макс. 1 900)*	440
Кукморский муниципальный район (ИЖС)	60 (мин. 30)*	550 (макс. 2 300)*	300

Разрешенное использование в разрезе местоположения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наибольшее количество участков, встречающихся в разрезе
Лайшевский муниципальный район			
Лайшевский муниципальный район (промышленное назначение)	250 (мин. 130)*	1 200 (макс. 3 900)*	700
г.Лайшево, с.Сокоры, с.Песчаные Ковали, д.Орловка, с.Малые Кабаны, д.Капты, с.Нармонка, д.Зимняя Горка (ИЖС)	600 (мин. 230)*	3 000 (макс. 7 000)*	1 600
с.Столбище, с.Усадь, с.Большие Кабаны (ИЖС)	1 200 (мин. 800)*	3 900 (макс. 5 100)*	1 500
с.Державино, с.Сапуголи, с.Пелево, с.Тарлаши, с.Кибри, с.Тетеево (ИЖС)	550 (мин. 280)*	1 200 (макс. 2 300)*	750
п.Александровский, п.Совхоз им.25 Октября, с.Чирпы (ИЖС)	300 (мин. 230)*	500 (макс. 650)*	400
Лайшевский муниципальный район - прочие населенные пункты (ИЖС)	230 (мин. 180)*	1 000 (макс. 1 400)*	380
Ленингорский муниципальный район			
г.Ленингорск (административно-торговое использование)	960 (мин. 400)*	5 000 (макс. 8 000)*	2500
г.Ленингорск (производственно-складское использование)	400	1 200 (макс. 2 000)*	800
г.Ленингорск (инд.гаражи)	750	1 400 (макс. 3 300)*	900
г.Ленингорск (ИЖС)	550 (мин. 200)*	2 700	1 500
г.Ленингорск (под многоэтажную жилую застройку)**	3 545**	3 545**	3 545**
Ленингорский муниципальный район (складское назначение)	300	360	340
Ленингорский муниципальный район (инд.гаражи)	360	540	380
Ленингорский муниципальный район (ИЖС)	75 (мин. 50)*	550 (макс. 1 300)*	350
Мамадышский муниципальный район			
г.Мамадыш (торговля)	100	900 (макс. 3 300)*	500
г.Мамадыш (ИЖС)	200 (мин. 80)*	750 (макс. 1 000)*	350
Мамадышский муниципальный район (промышленное использование)	90 (мин. 30)*	420 (макс. 1 300)*	150
Мамадышский муниципальный район (ИЖС)	50 (мин. 25)*	700 (макс. 800)*	220
Менделеевский муниципальный район			
г.Менделеевск (торговое назначение)	1 000 (мин. 425)*	3 100	2 000
г.Менделеевск (ИЖС)	250 (мин. 150)*	1 100 (макс. 1 600)*	550
г.Менделеевск (промышленное использование)	150	1 500 (макс. 3 100)*	450
г.Менделеевск (индивидуальные гаражи)	280	430	320
Менделеевский муниципальный район (хоз.постройки)	100	250	150
Менделеевский муниципальный район (ИЖС) с.Сетиково	510	545	525
Менделеевский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 58)*	500 (макс. 1 000)*	150



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

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

Разрешенное использование в рамках исторического назначения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наибольший процент от кадастровой стоимости
Мензелинский муниципальный район			
г. Мензелинск (ИЖС, ЛПХ)	160 (мин. 100)*	1 000 (макс. 1 600)*	480
г. Мензелинск (торговое назначение)	300	1 040 (макс. 2 000)*	500
г. Мензелинск (индивидуальные гаражи)**	1 466	1 466	1 466
Мензелинский муниципальный район (ИЖС)	40	560 (макс. 1 100)*	250
Мензелинский муниципальный район (ЛПХ)	48	60	57
Муслимовский муниципальный район			
с. Муслимово (торговля)	200	600 (макс. 900)*	300
с. Муслимово (ИЖС)	150 (мин. 70)*	650 (макс. 800)*	280
с. Муслимово (промышленное назначение)	100	300	250
Муслимовский муниципальный район (ИЖС)	40	300	100
г. Набережные Челны			
г. Набережные Челны (административно – торговое назначение)	3 500 (мин. 650)*	13 000 (макс. 15 000*, 33 000**)	6 000
г. Набережные Челны (производственно-складское назначение)	500 (мин. 250)*	5 000 (макс. 7 000)*	1 500
г. Набережные Челны (многоэтажная жилая застройка)	2 900	8 000 (макс. 17 500)*	6 000
г. Набережные Челны (ИЖС)	1 000 (мин. 500)*	5 000 (макс. 7 000)*	3 000
г. Набережные Челны (СНТ, ДНТ)	200	1 500 (макс. 1 600)*	400
Нижнекамский муниципальный район			
г. Нижнекамск (административно – торговое назначение)	1 500 (мин. 950)*	7 500 (макс. 19 000)*	5 000
г. Нижнекамск (производственно-складское назначение)	400	1 500 (макс. 4 500)*	450
г. Нижнекамск (производственно-складское назначение на территории промзоны нефтехимического комплекса)	430	550 (макс. 2 000)*	490
г. Нижнекамск (ИЖС)	500 (мин. 200)*	1 200 (макс. 2 800)*	700
пгт. Хамские Поляны (производственно-складское назначение)	80 (мин. 40)*	300 (макс. 1 000)*	150
Нижнекамский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 70)*	900 (макс. 2 700)*	350
Новошешминский муниципальный район			
с. Новошешминск (торговля)	230	750	500
с. Новошешминск (ИЖС)	80 (мин. 30)*	300 (макс. 350)*	150
Новошешминский муниципальный район (придорожный сервис, АЗС)**	700	700	700
Нурлатский муниципальный район			
г. Нурлат (торговля)	970 (мин. 160)*	1 400 (макс. 3 000)*	1 000
г. Нурлат (промышленное использование)	300 (мин. 150)*	625	390
г. Нурлат (ИЖС)	100 (мин. 50)*	750 (макс. 1 300)*	280
г. Нурлат (инд. гаражи)	1 000 (мин. 130)*	1 300	1 100

16

Разрешенное использование в рамках исторического назначения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наибольший процент от кадастровой стоимости
Нурлатский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)			
	70 (мин. 30)*	380	150
Пестречинский муниципальный район			
с. Пестречи (торговля)	730	4 200 (макс. 10 000)*	900
с. Пестречи (промышленное использование)	660	1 350 (макс. 2 000)*	800
с. Пестречи (предпринимательство)	260	1 900	850
Пестречинский муниципальный район (придорожный сервис, АЗС)**	840	840	840
с. Пестречи, п. Первое мая, п. Козий Починок, д. ТатЦика (ИЖС)	450	1 500 (макс. 2 800)*	850
д. Заванка, д. Куоки, д. Пановка, п. Ильинский (ИЖС)	800 (мин. 230)*	2 500 (макс. 4 800)*	1 500
с. Гильдеево, с. Ст. Шигалево, д. Куоки (ИЖС)	600	3 000 (макс. 5500*, 9500**)	1 800
с. Кулаево, с. Шали, с. Большие Бутырки, с. Аркатово, д. Большие Дюргопи, с. Новое Шигалево, с. Старое Кошкотово, д. Уланово (ИЖС)	400 (мин. 330)*	3 000 (макс. 5 000)*	1 000
с. Ленино-Кокушкино, п. Карповка, с. Черемшаново, д. Средний Ил, с. Конь, с. Богачево (ИЖС)	250 (мин. 200)*	1 300	500
д. Киника, д. Кобинково, д. Пимери, д. Надеждино, с. Ковали, с. Беликово, с. Криш-Серда, с. Новоникольское, д. Райково (ИЖС)	120 (мин. 100)*	450	250
Пестречинский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	250 (мин. 120)*	700 (макс. 860)*	600
Пестречинский муниципальный район (промышленное использование)	280	850	550
Рыбно-Слободский муниципальный район			
пгт. Рыбная Слобода (ИЖС)	300 (мин. 200)*	500 (мин. 1750)*	400
Рыбно-Слободский муниципальный район (ИЖС)	65	760 (макс. 1500)*	350
Рыбно-Слободский муниципальный район (придорожный сервис, промышленное назначение)	700 (мин. 350)*	700	500
Сабинский муниципальный район			
пгт. Богатые Сабы (ИЖС)	250	1 000 (макс. 1 400)*	400
с. Шемордан (ИЖС)	150	350	200
пгт. Богатые Сабы (инд. гаражи)	150	190	160
Сабинский муниципальный район (ИЖС, ЛПХ)	50	380 (макс. 550)*	120
Сабинский муниципальный район (промышленное использование)	230	240	235
Сармановский муниципальный район			
с. Сарманово (торговля)	100	250 (макс. 500)*	150
с. Сарманово (ИЖС)	150	450 (макс. 700)*	250
Сармановский муниципальный район (ИЖС)	45 (мин. 20)*	250 (макс. 315)*	100
Спасский муниципальный район			
г. Болгар (ИЖС)	200 (мин. 150)*	850 (макс. 1 000)*	300
г. Болгар (торговля)	370	1 290	820
Спасский муниципальный район (ИЖС)	50	600 (макс. 1 250)*	160

17

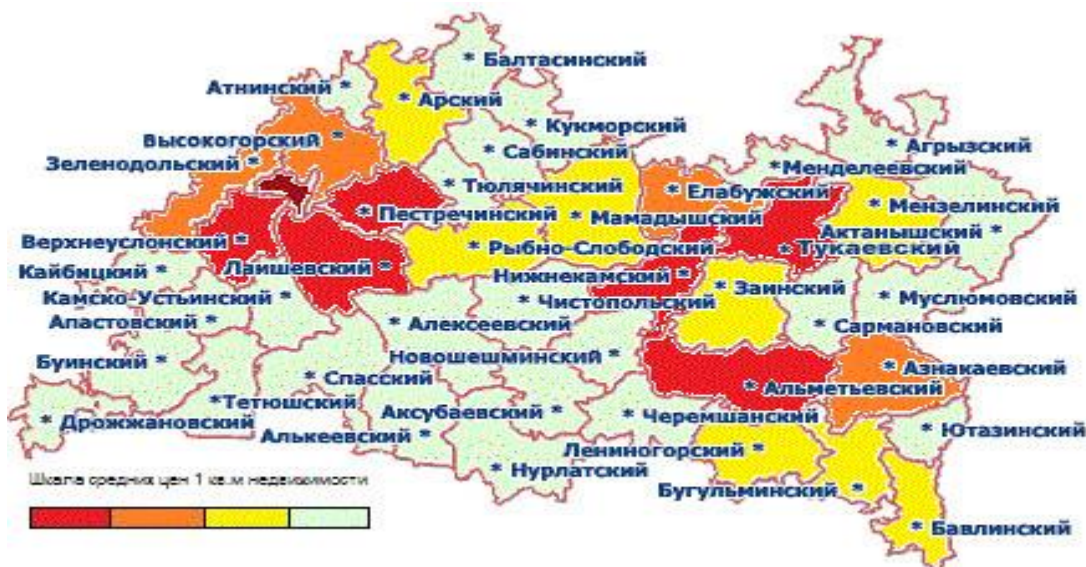
НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

Разрешенное использование в рамках исторического назначения земельного участка	Диапазон цен на земельные участки		
	минимальная цена	максимальная цена	наибольший процент от кадастровой стоимости
Тетюшский муниципальный район			
г. Тетюши (торговля)	400	500	450
г. Тетюши (ИЖС)	200 (мин. 150)*	600 (макс. 1 250)*	350
Тетюшский муниципальный район (ИЖС)	40	500	180
Тукаевский муниципальный район			
Тукаевский муниципальный район (торговое назначение)	400 (мин. 200)*	1 200 (макс. 6 000)*	500
д. Белоус, пос. Ильичевский, пос. Опушка (ИЖС)	2 200	4 200	2 800
с. Большая Шильна, д. Малая Шильна, д. Азмышкино, д. Суровка, с. Новотроицкое, д. Старые Ерыклы (ИЖС)	700	2 600 (макс. 4 000)	1 500
с. Ильбухтино, с. Калмаз, пос. Новый, с. Калмия, д. Бюрген, д. Кулушево, д. Юрчино (ИЖС)	450 (мин. 300)*	1 500	750
с. Шильнебаза, пос. Сосновый Бор, п. Совхоза Татарстан, пос. Круглое Поле, с. Бетвы (ИЖС)	400	1 200	700
с. Кузеево, д. Игнее (ИЖС)	120	160	140
Тукаевский муниципальный район (ИЖС)	100	500 (макс. 1 300)*	300
Тукаевский муниципальный район (промышленное использование)	100	500 (макс. 1 600)*	150
Тюльчинский муниципальный район			
с. Тюльчи (ИЖС)	130	670	250
Тюльчинский муниципальный район (ИЖС)	75 (мин. 60)*	200 (макс. 300)*	150
Черемшанский муниципальный район			
с. Черемшан (ИЖС)	70	500 (макс. 700)*	250
Чистопольский муниципальный район			
г. Чистополь (ИЖС)	400 (мин. 250)*	2 100 (макс. 2 250)*	700
г. Чистополь (административно-торговое назначение)	470 (мин. 270)*	1 400 (макс. 2 300)*	860
г. Чистополь (гостиничное обслуживание)	100	400	300
г. Чистополь (промышленное использование)	200	300 (макс. 2 000)*	250
г. Чистополь (складские площадки)	530	1 645	650
Чистопольский муниципальный район (складские площадки)	385	515	450
с. Галактионовка, с. Будырь, с. Александровна, п. Юдуз, с. Чистопольские Выселки, д. Михайловка (ИЖС)	100 (мин. 50)*	590	275
Чистопольский район (административное назначение)	20	40	30
Ютазинский муниципальный район			
пгт. Зурусы (ИЖС)	150 (мин. 63)*	600 (макс. 2 380)*	400
пгт. Зурусы (торговля)	100	200	130
Ютазинский муниципальный район (ИЖС)	40	580 (макс. 800)*	100
Ютазинский муниципальный район (гаражи, обслуживание автотранспорта)	90	190	160

* информация по единичным сделкам;
** информация по единственной сделке;
мин. – минимальная цена;
макс. – максимальная цена;
ЛПХ – личное подсобное хозяйство;
ИЖС – индивидуальное жилищное строительство

18

Рис.9.4. Распределение районов РТ по стоимости коммерческой недвижимости



Таким образом, можно наблюдать, что наиболее дорогая недвижимость сосредоточена в трех агломерациях РТ: Казанской (Казань, Пестречинский, Лаишевский, Верхнеуслонский, Зеленодольский, Высокогорский районы), Набережно-Челнинской (г. Набережные Челны, Тукаевский район, Нижнекамский, Елабужский, Мензелинский, Заинский районы) и Альметьевской (г. Альметьевск, Альметьевский, Азнакаевский, Бавлинский, Лениногорский, Бугульминский районы). А также имеют относительно высокую стоимость Рыбно-Слободский и Мамадышский районы в связи с тем, что по территории этих районов проходит федеральная трасса М-7 «Волга» (Москва – Владимир – Нижний Новгород – Чебоксары – Казань – Уфа).

За последние полгода в мелких населенных пунктах цены держатся на стабильном (и так невысоком) уровне, а в крупных городах Татарстана имеют незначительную тенденцию к понижению. При этом средний срок экспозиции коммерческой недвижимости в среднем по республике составляет 12 мес.

Политические события последнего года не могли не сказаться на состоянии рынка недвижимости РТ. В силу инертности он с опозданием, но все-таки реагирует на сложившиеся экономические условия. Анализ предложений на рынке нежилой недвижимости республики показал снижение цен в среднем на 5%. В основном арендные ставки остановились в росте, а в отдельных сегментах начали снижение. Растет доля вакантных площадей, особенно в сегменте офисной недвижимости класса А.

(Использованы материалы «РегионБизнесКонсалтинг», <http://www.rbkrt.ru>)

Рынок характеризуется высокой степенью закрытости, неорганизованности и неразвитости. В открытом доступе нет не только четко сформулированного спроса, но и сформированного предложения. Не развита сфера профессионального управления недвижимостью, высока степень некомпетентности участников рынка (агентств недвижимости, менеджеров по аренде), отсутствует полная информация о предлагаемых объектах аренды. В связи с этим многие предоставляемые данные требуют уточнения, дополнения и существенных корректировок. Такой подход арендодателей препятствует развитию спроса. В связи с этими факторами спрос на рынке индустриальной недвижимости оказывается под воздействием не столько самостоятельного поиска, сколько под воздействием рекомендаций знакомых.

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

Анализ рынка земельных участков для индивидуального жилищного строительства на момент оценки показал, что сегмент рынка сопоставимых с объектом оценки земельных участков в Республике Татарстан достаточно развит. Также анализировались предложения на продажу земельных участков из указанного сегмента рынка, расположенные в соседних районах республики, сопоставимых по местоположению.

В результате анализа были получены следующие предложения о продаже сопоставимых земельных участков. Данные по предложениям представлены в нижеследующей таблице. Источники информации: сайты <https://www.avito.ru/>, <https://www.domofond.ru/>, <https://kazan.cian.ru/>, <https://tatarstan.move.ru/> и другие.

Таблица 9.1. Сведения о продаже сопоставимых земельных участков

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, Казань, коттеджный пос. Казанская Усадьба	13 500,00	30 000 000,00	2 222,22	17.03.2023	Продаётся территория 1,35 га в коттеджном посёлке Казанская усадьба, Приволжский район Казани. Вид разрешенного использования - ИЖС. По Генплану и ПЗЗ - зона индивидуальной и блокированной жилой застройки. Кадастровые номера: 16:00:000000:68686 16:00:000000:68685 16:50:171801:1253 16:50:171801:1252 16:50:171801:1251 16:50:171801:1250 С учетом прохождения инженерных сетей и рельефа, под застройку пригодна половина территории.	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_135_ga_izhs_2459176992
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Троицкий	5 800,00	19 500 000,00	3 362,07	10.03.2023	СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!! Продаю земельные участки в поселке Троицкий (Лаишевский район). Живописное место и прекрасная экология. Рядом сосновый лес и озеро. Первая линия у леса. Такие участки – последние в поселке! Участки ровные, правильной формы. Общая площадь участков - 58 соток. Подведены коммуникации: газ, электричество, вода. Солідные соседи. Рядом Боровое Матюшино, Зеленый бор, Орловское, Песчаные Ковали, Вороновка, Петровский, Габишево, Тарлаши, 25 км до Казани. Стоимость - 336 250 руб. за сотку. Собственник	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_58_sot_izhs_2018048023
3	Республика Татарстан, 16К-1076	49 219,00	66 445 650,00	1 350,00	02.03.2023	Арт. 24460292 Продаю земельный участок. Предлагаем рассмотреть покупку земельных участков площадью 5 га (492сот) под жилищную застройку в экологически чистом районе вблизи г.Казани. Участок расположен внутри села Столбище, Лаишевского района, Республики Татарстан. Отличительной характеристикой данного земельного участка является его экологичность, при непосредственной близости к городу Казань (15 минут от центра), низкие тарифы ЖКХ, развитая инфраструктура села (школа, детский сад, поликлиника, магазины), регулярный общественный транспорт. Возможность приобретения жилья по сельской ипотеке по сниженной ставке и главное конкурентное преимущество участка- инвестиционная привлекательность. Сделку будет проводить профессиональный сертифицированный агент, прошедший аттестацию в гильдии Риэлторов Республики Татарстан.	https://kazan.domclick.ru/card/sale_lot_1589230303
4	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, с. Гильдеево	4 998,00	12 990 000,00	2 599,04	24.04.2023	Продаю земельный участок в селе Гильдеево в Пестречинском районе. К участку хорошие подъездные пути, от развязки Проспект победы и мамыдышский тракт, дорога на личном транспорте займет 15 минут. Так же ходит общественный транспорт. Активно ведется стройка Вознесенского тракта, выход который будет на автодорогу М7, вблизи поселка Богородское и Гильдеево, что еще более упростит подъезд. Участок находится на равнине, электричество находится на участке, по ГАЗу есть технические условия.	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_50_sot_izhs_2521903444

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
						Отлично подойдет как для собственного хозяйства или в качестве коммерческого проекта, под малоэтажную застройку. ВСЯ СУММА В ДОГОВОРЕ Соседние поселки: Кошаково, Камыш, 1 мая, Эстачи АН "Альянс Хаус"	
5	Республика Татарстан, Казань, Маковая улица	1 160,00	3 250 000,00	2 801,72	01.04.2023	Продам участок в живописном месте КП Лесная поляна. Участок граничит с лесом , свет на участке , газ рядом.	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_116_sot_izhs_2558315018
6	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	1 900,00	5 700 000,00	3 000,00	15.04.2023	Продается участок 19 соток ИЖС, расположен КП Усады, Асфальтная дорога до КП, в шаговой доступности густой смешанный лес. Газ на территории посёлка, электричество вдоль участка. На территории КП начинается активное строительство загородных домов. Живописное место с отличной локацией, до детского садика и школы 7-10 мин на авто. (5км) Самое выгодное предложение в КП. Участок размежеван, выставлены точки через спутник. (продаются сразу два участка по 9.5 соток) На участок комфортный подъезд с двух сторон. Отличное расположение участка для постройки загородного дома! шигалеево вишневка вознесенское константиновка царицыно званка пермяки само-сырово	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_19s_ot_izhs_2832441531
7	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, д. Вороновка, Изумрудная ул., 2А	700,00	4 650 000,00	6 642,86	11.04.2023	Продаётся земельный участок в деревне Вороновка. Кадастровый номер: 16:24:090704:1842 Электричество, Газ. Документы в порядке, имеется ГПЗУ, один взрослый собственник. Торг	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_7sot_izhs_2944193365
8	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Песчано-Ковалинское сельское поселение, д. Вороновка	1 000,00	3 649 900,00	3 649,90	03.04.2023	Продаётся земельный участок в 3 км от границы города Казани, Лаишевский район в престижном месте д.Вороновка. Участок без строений, расположен в живописном месте в окружении лесопосадок, в 2 минутах ходьбы до озера. Порадует Вас и локация посёлка, всего в 10 минутах езды до новой развязки магистраль 100 летия ТАССР, откуда можно легко без пробок добраться в любую точку города. Отличное тихое место для строительства круглогодичного дома или дачи. Все коммуникации вдоль участка. В посёлке построены красивые дома, улицы широкие, есть всё для комфортного проживания. Разрешённое использование: ИЖС. К участку можно проехать через посёлки: Мирный, Казанская Усадьба, Петровский, Кояшлы, Усады, Аметьево, Песчаные Ковали, Кабаны. Чистая продажа, один взрослый собственник.	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_10s_ot_izhs_2867858230
9	Республика Татарстан, Казань, садовое товарищество Ромашка, 157	900,00	4 900 000,00	5 444,44	23.04.2023	Участок рядом с въездом в поселок. Ровный, квадратной формы с круглогодичным подъездом. На участке небольшой дачный домик. Газ, электричество по границе участка. От центра Казани 10 минут. Достойные соседи, проживающие круглогодично. В непосредственной близости от участка элитный поселок "КОРНЕР ГАРДЕН", "Примавера"	https://www.avito.ru/kazan/ze-melnye_uchastki/uchastok_9_s_ot_izhs_1924487549

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предло- жения, руб.	Цена пред- ложения, руб./м2	Дата пред- ложения	Текст объявления	Источник информации
10	Республика Татарстан, Казань, Приволжский район	1 000,00	1 700 000,00	1 700,00	23.04.2023	Участок 10 соток ИЖС Идеально подойдёт для возведения частного строения дома. Сделан заезд - напрямую с шоссе. Участок от собственника  Оставляйте ЗАЯВКУ прямо сейчас, мы подберем для Вас земельный участок под Ваш бюджет! Коммуникации: + Эл-во - 15 кВт заведено на участок + Газ - проведен на участок На территории имеется вся инфраструктура для полного проживания: ► Кафе, магазины, детские сады, школы, аптеки, медпункты, полицейские участки, детские и спортивные площадки ► Рядом есть остановки, ходят автобусы до города. Также, при покупке данного участка, мы готовы рассмотреть разные варианты взаимовыгодного сотрудничества.	https://www.avito.ru/kazan/ze_melnye_uchastki/uchastok_10s_ot_izhs_2956976127
Минимальное значение, руб./кв.м				1 350,00			
Среднее значение, руб./кв.м				3 277,23			
Максимальное значение, руб./кв.м				6 642,86			

Таким образом, диапазон цен на земельные участки с разрешенным использованием – для индивидуального жилищного строительства в Республике Татарстан и в границах г. Казани, по состоянию на дату оценки, колеблется от 1 350,00 руб./кв.м. до 6 642,86 руб./кв.м. Среднее значение составляет 3 277,23 руб./кв.м (без учета скидки на торг). По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно автомагистралей, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей и др.

9.7 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

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 9.2

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

Факторы влияния	Учитываемые факторы
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.²

Ценообразующие факторы и обоснование их значений. Таблица 1.3

Наименование	Значение
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).
	Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.
Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) 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%
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого

² Источник: <https://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

Наименование	Значение
	объекта.
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.

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

9.8 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

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. Мотивация 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. По данным мониторинга цен на земельные участки в муниципальных образованиях Республики Татарстан, проведенном специалистами НП «Союз оценщиков Республики Татарстан» по состоянию на 01.03.2023 г. стоимость земельных участков под жилую застройку находится в диапазоне от 230 руб./кв. м до 3900 руб./кв. м., в пригороде Казани в диапазоне от 1200 руб./кв.м до 3 900 руб./кв.м.

В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков по строительству индивидуального жилого дома, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 1 350 руб./кв. м до 6 642,86 руб./ кв. м, значение медианы составляет 3 277,23 руб./кв. м.

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

высокая – 1-2 мес.,

средняя – 3-6 мес.,

низкая - 7-18 мес.

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

1. Местоположение: Республика Татарстан, МО г.Казань.

2. Тип: незастроенные земельные участки под жилищное строительство (ижс).

3. Количество предложений на рынке: достаточное количество предложений.

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

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 ¹

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.	По регионам ³		
					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 - средняя.

10. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например, ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- *Физическая возможность*: рассмотрение физически реальных (исходя из топографических и географических особенностей земельного участка, инженерно-геологических и гидрогеологических условий, доступности транспортных и коммунальных удобств) в данной местности способов использования.
- *Юридическая разрешенность*: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.
- *Финансовая оправданность*: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешимое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта.

Анализ наиболее эффективного использования рассматривается в два этапа: во-первых, земельного участка как свободного, во-вторых, участка земли с существующими улучшениями.

Если *участок свободен от строений*, то определяется, какой объект наиболее эффективно построить с учетом правовых, градостроительных, экологических и иных ограничений, а также с учетом перспектив развития района.

Если на земельном участке уже имеется застройка, то вариантами наиболее эффективного использования могут быть ремонт, модернизация или реконструкция. Сложившееся использование будет продолжаться до тех пор, пока стоимость земли при ее оптимальном применении не превысит общую стоимость земли и построек при текущем использовании за вычетом затрат по сносу имеющихся сооружений. В последнем случае вариантом НЭИ станет снос имеющихся строений.

Таким образом, объекты недвижимости в случае снижения эффективности их использования могут изменять свое назначение. Это происходит как в результате износа зданий и других улучшений, так и под воздействием тенденций на рынке недвижимости.

На практике принцип НЭИ является исходной предпосылкой, на которой основывается выбор конкретного вида оцениваемой стоимости недвижимости и строится заключение об ее величине. Например, при определении наиболее вероятной цены продажи (рыночной стоимости) объекта недвижимости принцип НЭИ трактуется как наиболее вероятное использование существующего объекта недвижимости, тогда как при определении инвестиционной стоимости акцент в интерпретации делается на наиболее эффективное использование объекта недвижимости с возможными улучшениями.

Отбор юридически разрешенных вариантов использования объекта оценки определяется на основе требований градостроительного кодекса РФ, положений о правилах застройки и землепользования поселений и зонах правового зонирования территории, утвержденных органами местного самоуправления, правоустанавливающих и правоподтверждающих документов по объекту оценки.

При отсутствии положений о правилах застройки и землепользования поселений и зонах правового зонирования территории, утвержденных органами местного самоуправления, юридически разрешенный вариант использования земельного участка определяется на основе кадастровой выписки или кадастрового паспорта, полученных в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии.

Вывод: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, и принимая во внимание расположение объекта оценки, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние, окружение, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки будет являться вариант использования в соответствии с разрешенным использованием – для жилищного строительства, в частности ИЖС.

Такое использование объекта оценки является физически возможным, юридически допустимым, физически осуществимым и максимально продуктивным.

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

11.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2.1. Доходный подход

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

предполагаемого использования.

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

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

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

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

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

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

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

11.2.2. Затратный подход

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

Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

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

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

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

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

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

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

11.2.3. Сравнительный подход

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

11.3. Обоснование выбора подходов и методов

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

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

затратного подхода в отношении объекта оценки.

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

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

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

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

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

Таблица 11.1. Выбор метода оценки объекта оценки

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

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

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Определение стоимости земельного участка методом сравнительного анализа продаж

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

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

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

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

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;
- условия сделки;
- условия финансирования;
- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

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

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

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. Выбор района с развитым рынком

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

2. Выбор объектов-аналогов.

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

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

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

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

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

Ниже приведено описание объектов, отвечающих заданным критериям отбора объектов-аналогов. Использование в расчетах части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов были выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве достаточным для оценки стоимости. С ростом числа аналогов, имеющих различия с объектом оценки, растет и погрешность результата оценки. В соответствии с СПОД 04-111-2020 «Методические рекомендации по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости»: «Количество используемых для расчета стоимости объектов-аналогов должно быть не менее трех. Использование меньшего количества объектов-аналогов, чем количество элементов сравнения, по которым осуществляются корректировки цен объектов-аналогов, без учета поправки (скидки) на торг должно иметь соответствующее обоснование». Таким образом, Оценщиком было отобрано не менее 3-х объектов-аналогов, что не противоречит п 6.6. СПОД 04-111-2020.

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

соответствие критериям отбора объектов-аналогов.

Принципы отбора объектов аналогов:

- сопоставимый вид использования объекта оценки и объекта аналога;
- местоположение объектов-аналогов (расположение в близлежащих районах (селах и деревнях)

Республики Татарстан).

- количественные и качественные характеристики объектов-аналогов, сопоставимые с характеристиками объекта оценки;

- достаточность информации, указанной в объявлении, а также возможность уточнения этой информации по данным официальных открытых источников;

- возможность внесения корректировок на отличия, указанные в описании объектов-аналогов.

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

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

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

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты			
	A0	A1	A2	A3	A4
Источник информации		https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_135ga_izhs_2459176992	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_58_sot_izhs_2018048023	https://kazan.domclick.ru/car/sale_lot_1589230303	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_50_sot_izhs_2521903444
Адрес	Республика Татарстан, МО г.Казань	Республика Татарстан, Казань, коттеджный пос. Казанская Усадьба	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Троицкий	Республика Татарстан, 16К-1076	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, с. Гильдеево
Цена предложения, руб.		30 000 000,00	19 500 000,00	66 445 650,00	12 990 000,00
Площадь, кв.м	70 000	13 500,00	5 800,00	49 219,00	4 998,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
Дата публикации предложения	апр.23	17.03.2023	10.03.2023	02.03.2023	24.04.2023
Местоположение	Республика Татарстан, МО г.Казань	Республика Татарстан, Казань, коттеджный пос. Казанская Усадьба	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Троицкий	Республика Татарстан, 16К-1076	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, с. Гильдеево
Близость к объектам, повышающим стоимость	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
Назначение, вид разрешенного использования	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного)	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Наличие построек	свободный	свободный	свободный	свободный	свободный
Наличие коммуникаций	отсутствуют	газ, электричество, вода	газ, электричество, вода	отсутствуют	электричество
Подъездные пути	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие	хорошие
Форма, конфигурация	неправильная	неправильная	близкая к правильной прямоугольной	близкая к правильной прямоугольной	близкая к правильной прямоугольной

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

3. Выбор единицы сравнения.

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

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

4. Выбор параметров сравнения.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. Определение поправок и порядок их внесения

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

Поправки могут быть процентными и стоимостными.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C_{oc} – данные для образца сравнения.

Последовательность внесения поправок:

1. Процентные поправки на условия сделки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.
2. Вносятся поправки, учитывающие особенности объектов - аналогов, последовательность внесения которых не имеет значения.
3. В ряде случаев, денежные поправки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

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

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

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

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

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

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

По данным Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., табл. 123, стр.294, доверительный интервал скидки на торг для земельных участков под ИЖС на неактивном рынке составляет 12,3%-15,0%, корректировка на торг принята -15%.

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

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

Дата сделки. Предложения по подобранным аналогам датированы 2023 г., дата оценки 25.04.2023 года, разброс предложений во времени с аналогами не превышает 6 месяцев.

Согласно исследованиям Статриелт на 01.04.2023г. срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемым, находится в интервале от 3 до 11 месяцев, среднее значение равно 7 месяцам. Корректировка не требуется.

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

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

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

Корректировка для земельных участков вносится в соответствии с данными Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки, часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение», Нижний Новгород, 2022 г., табл.12, стр. 96.

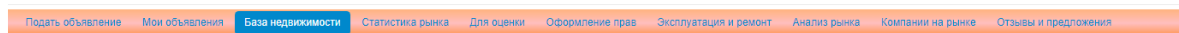
Таблица 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под жилую застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54

Объекты оценки и аналоги находятся в ближайшей окрестности от г. Казани, корректировки не вносятся.

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. Объекты оценки имеют многоугольную неправильную форму, объекты-аналоги имеют схожую форму, корректировка не требуется.

Величина корректировки 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 (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с впадинами или изрезанной формы, обусловленной пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,75	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, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,29	1,19

Корректировка применялась к аналогам А2, А3, А4 в размере 0,83 или в процентном отношении -17%.

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

Корректировка на площадь рассчитывалась с использованием формулы Уильямса:

$$K = \left[\left(\frac{V_{об}}{V_{ан}} \right)^k - 1 \right] \times 100\%$$

где: **K** – корректировка объекта-аналога, %

V_{об} и **V_{ан}** - параметры сравнения объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

k - коэффициент торможения стоимости (коэффициент Чилтона).

Коэффициент торможения – это показатель степенной функции, определяющий запоздавшее изменение стоимости объекта оценки при изменении ценообразующего фактора объекта оценки по сравнению с объектом-аналогом. Значение степени при признаке-факторе в полученном степенном уравнении и будет являться коэффициентом торможения.

Коэффициент торможения – это показатель степенной функции, определяющий запоздавшее изменение стоимости объекта оценки при изменении ценообразующего фактора объекта оценки по сравнению с объектом-аналогом. Значение степени при признаке-факторе в полученном степенном уравнении и будет являться коэффициентом торможения.

Расчет корректировок на площадь при расчете стоимости земельного участка проводился с применением Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., стр 159, рис. 48.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

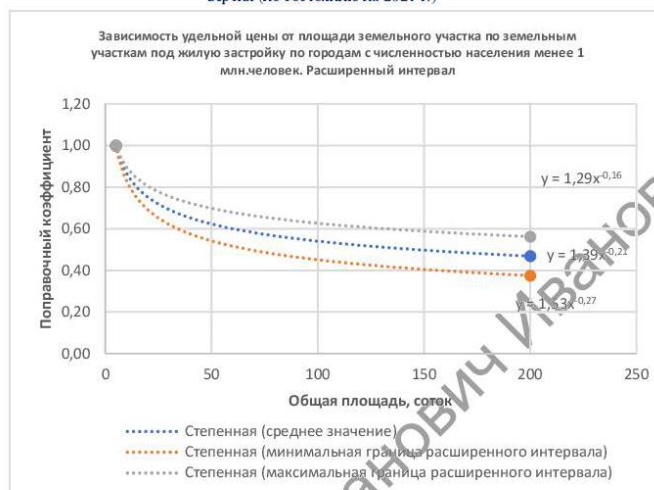


Рис. 48

Таблица 12.2 Расчет корректировки на площадь

Наименование	A0	A1	A2	A3	A4
Общая площадь, сот.	70,00	135,00	5,80	492,19	49,98
Коэффициент торможения	-0,210	-0,210	-0,210	-0,210	-0,210
Коэффициент корректировки на площадь		0,71	0,59	0,93	0,57
Размер корректировки, %		-29,22%	-40,73%	-7,13%	-42,55%

Наличие коммуникаций.

Величина корректировки может быть определена по данным Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., стр 182, таб. 59.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

Таблица 59 (продолжение)

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,84	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,85	0,80	0,89

Корректировка применялась для A1, A2 в размере 0,70 (0,85*0,87*0,95=0,70) или в процентном отношении -30%, для аналога A4 в размере 0,85 или процентном отношении -15%.

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

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет справедливой стоимости земельного участка путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

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

Расчет стоимости земельных участков методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в следующих таблицах:

Таблица 12.3. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:150303:266

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
	A0	A1	A2	A3	A4
Адрес	Республика Татарстан, МО г.Казань	Республика Татарстан, Казань, коттеджный пос. Казанская Усадьба	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Троицкий	Республика Татарстан, 16К-1076	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, с. Гильдеево
Площадь, кв.м	70 000	13 500	5 800	49 219,00	4 998,00
Цена предложения, руб.	?	30 000 000,00	19 500 000,00	66 445 650,00	12 990 000,00
Цена предложения за 1 м², руб.	?	2 222,22	3 362,07	1 350,00	2 599,04
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-15,00	-15,00	-15,00	-15,00
поправка, руб.		-333,33	-504,31	-202,50	-389,86
с поправкой на торг, руб.		1 888,89	2 857,76	1 147,50	2 209,18
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		1 888,89	2 857,76	1 147,50	2 209,18
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		1 888,89	2 857,76	1 147,50	2 209,18
Дата сделки	25.04.2023	17.03.2023	10.03.2023	02.03.2023	24.04.2023
Поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		1 888,89	2 857,76	1 147,50	2 209,18
Расположение	Республика Татарстан, МО г.Казань	Республика Татарстан, Казань, коттеджный пос. Казанская Усадьба	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, пос. Троицкий	Республика Татарстан, 16К-1076	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, с. Гильдеево
Удаленность от областного центра, км	В ближайшей окрестности областного центра	В ближайшей окрестности областного центра	В ближайшей окрестности областного центра	В ближайшей окрестности областного центра	В ближайшей окрестности областного центра
коэффициент		1,00	1,00	1,00	1,00
поправка на местоположение, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00

с поправкой на местоположение, руб.		1 888,89	2 857,76	1 147,50	2 209,18
Форма участка	неправильная	неправильная	близкая к правильной прямоугольной	близкая к правильной прямоугольной	близкая к правильной прямоугольной
поправка коэф-т	1,00	1,00	0,83	0,83	0,83
поправка, %		0,00	-17,00	-17,00	-17,00
поправка, руб.		0,00	-485,82	-195,08	-375,56
с поправкой, руб.		1 888,89	2 371,94	952,43	1 833,62
Разрешенное использование	Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного)	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешенное использование, руб.		1 888,89	2 371,94	952,43	1 833,62
Площадь, кв.м	70 000	13 500	5 800	49 219	4 998
поправка на площадь, коэф.		0,71	0,59	0,93	0,57
поправка на площадь, %		-29,22	-40,73	-7,13	-42,55
поправка, руб.		-551,97	-966,04	-67,90	-780,24
с поправкой на площадь, руб.		1 336,92	1 405,90	884,52	1 053,38
Наличие коммуникаций	отсутствуют	газ, электричество, вода	газ, электричество, вода	отсутствуют	электричество
поправка на площадь, коэф.		0,70	0,70	1,00	0,85
поправка на наличие коммуникаций, %		-29,75	-29,75	0,00	-15,00
поправка, руб.		-397,70	-418,22	0,00	-158,01
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		939,22	987,68	884,52	895,38
Валовая коррекция, руб.		-1 283,00	-2 374,39	-465,48	-1 703,66
Абсолютная валовая коррекция, %		73,97	102,48	39,13	89,55
Обратная величина валовой коррекции	0,060	0,01	0,01	0,03	0,01
Вес при согласовании	1,000	0,23	0,16	0,43	0,19
вклад в итоговую стоимость, руб.		211,62	160,64	376,75	166,64
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	915,64				
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	64 095 019,98				
Справедливая стоимость объекта оценки, округленно, руб.	64 095 000,00				

Таким образом, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка по состоянию на 26.04.2023г. округленно составляет:

Таблица 12.5 Результаты расчета, полученные сравнительным подходом

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 70 000 кв. м, адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, кадастровый №16:24:150303:266	70 000	64 095 000,00
Итого:		64 095 000,00

13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

Таблица 13.1. Результаты расчетов по подходам

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Стоимость, полученная в результате применения затратного под- хода, руб.	Стоимость, по- лученная в ре- зультате при- менения доход- ного подхода, руб.	Стоимость, по- лученная в ре- зультате при- менения срав- нительного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. (округ- ленно)
		0,00	0,00	1,00	
Земельный участок, категория зе- мель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: разме- щение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 70 000 кв. м, адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, кадастро- вый №16:24:150303:266	70 000	Не применялся	Не применялся	64 095 000,00	64 095 000,00
Итого:				64 095 000,00	64 095 000,00

14. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка по состоянию на 26.04.2023г. округленно составляет:

64 095 000 (Шестьдесят четыре миллиона девяносто пять тысяч) рублей, а именно:

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. (округленно)
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: размещение домов индивидуальной жилой застройки, площадью 70 000 кв. м, адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань, кадастровый №16:24:150303:266	70 000	64 095 000,00
Итого:		64 095 000,00

Оценщик

Диденко Л.Н.

Директор ООО «КонТраст»

Ибрагимов Р.В.





ПРИЛОЖЕНИЕ
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

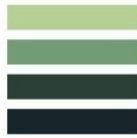
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

Лист № 1	Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
10.08.2018				
Кадастровый номер: 16:24:150303:266				
Номер кадастрового квартала: 16:24:150303				
Дата присвоения кадастрового номера: 10.08.2018				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют				
Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г. Казань, г. Казань				
Площадь: 70000 +/- 93 кв. м				
Кадастровая стоимость, руб.: 75136600				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют				
Категория земель: Земли населённых пунктов				
Виды разрешенного использования: Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)				
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки: Граница земельного участка состоит из 3 контуров. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:24:150303:228, 30.03.2018, 84:05:0018:02:01:0016. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:24:000000-4415.				
Получатель выписки: Заместитель руководителя государственного учреждения "АК БАРС - Горизонт"				
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ Лосин Д. А.				





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

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел I

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

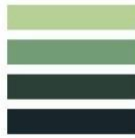
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

Лист № 1	Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 1	Всего листов выписки: 1
10.08.2018				
Кадастровый номер: 16:24:150303:266				
Номер кадастрового квартала: 16:24:150303				
Дата присвоения кадастрового номера: 10.08.2018				
Ранее присвоенный государственный учетный номер: данные отсутствуют				
Адрес: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.				
Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, МО г. Казань, г. Казань				
Площадь: 70000 +/- 93 кв. м				
Кадастровая стоимость, руб.: 75136600				
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: данные отсутствуют				
Категория земель: Земли населённых пунктов				
Виды разрешенного использования: Индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)				
Статус записи об объекте недвижимости: Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"				
Особые отметки: Граница земельного участка состоит из 3 контуров. Граница земельного участка пересекает границы земельных участков (земельного участка) с кадастровыми номерами (кадастровым номером) 16:24:150303:228, 30.05.2018, 84:07:008:09216. Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельного участка) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:24:000000:4415.				
Получатель выписки: Открытый публичный реестр недвижимости "АК БАРС - Горизонт"				
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ: Лосин Д. А.				

Генеральный директор

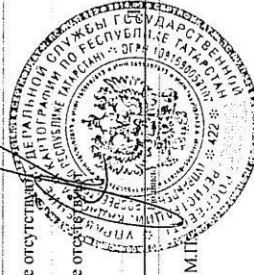
поиск информации, актуальна



Раздел 2

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

Земельный участок	
Лист № 10.08.2018	Раздела 2
Всего листов раздела 2: 1	
Всего листов выписки: 1	
Кадастровый номер: 16:24:150303:266	
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный реальный фонд "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.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность. № 16:24:150303:266-16/001/2018-3 от 10.08.2018
3. Документы-основания:	Договор купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения от 10.10.2009 №015-03; 3.1. Акт приема-передачи земельных участков сельскохозяйственного назначения от 10.10.2009 №10102009
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
вид:	Доверительное управление. Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, кад. № 16:24:150303:228. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь 483 984 кв. м
дата государственной регистрации:	10.08.2018
номер государственной регистрации:	16:24:150303:266-16/001/2018-2
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	по 30.06.2024
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным реальным фондом "АК БАРС-Горизонт" под управлением ООО "УК "АК БАРС КАПИТАЛ" от 04.08.2009 №1504-94198349
5. Сведения о наличии 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
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	





Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Лист № 10.08.2018

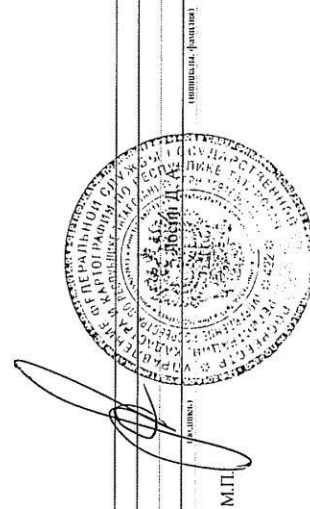
Всего листов раздела 3: 1

Всего листов выписки: 1

Кадастровый номер: 16:24:150303:266

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: Условные обозначения:



ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подпись эксперта, ответственного за качество)

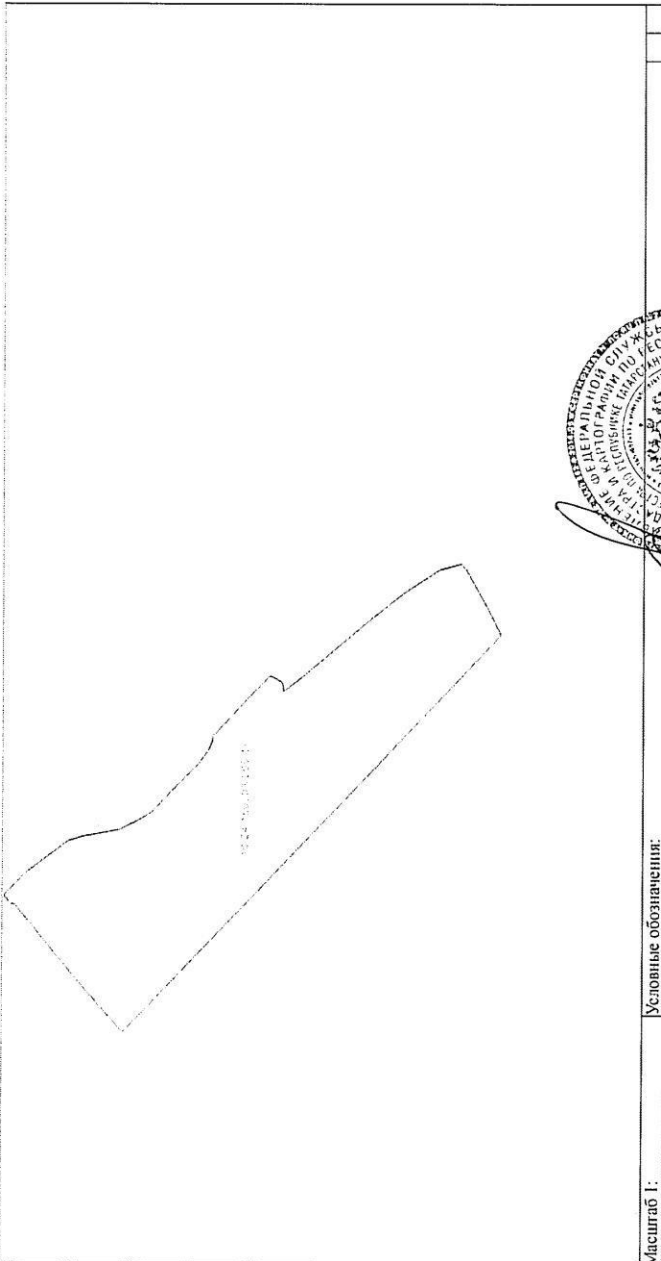
МП

Земельный участок

Лист № 3 Раздела 3 Всего листов раздела 3 _____
Всего листов выписки: _____
 10.08.2018

Кадастровый номер: 16:24:150303:266

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: _____

Условные обозначения: _____

главный специалист-эксперт

[illegible]

M.P.



Раздел 3

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

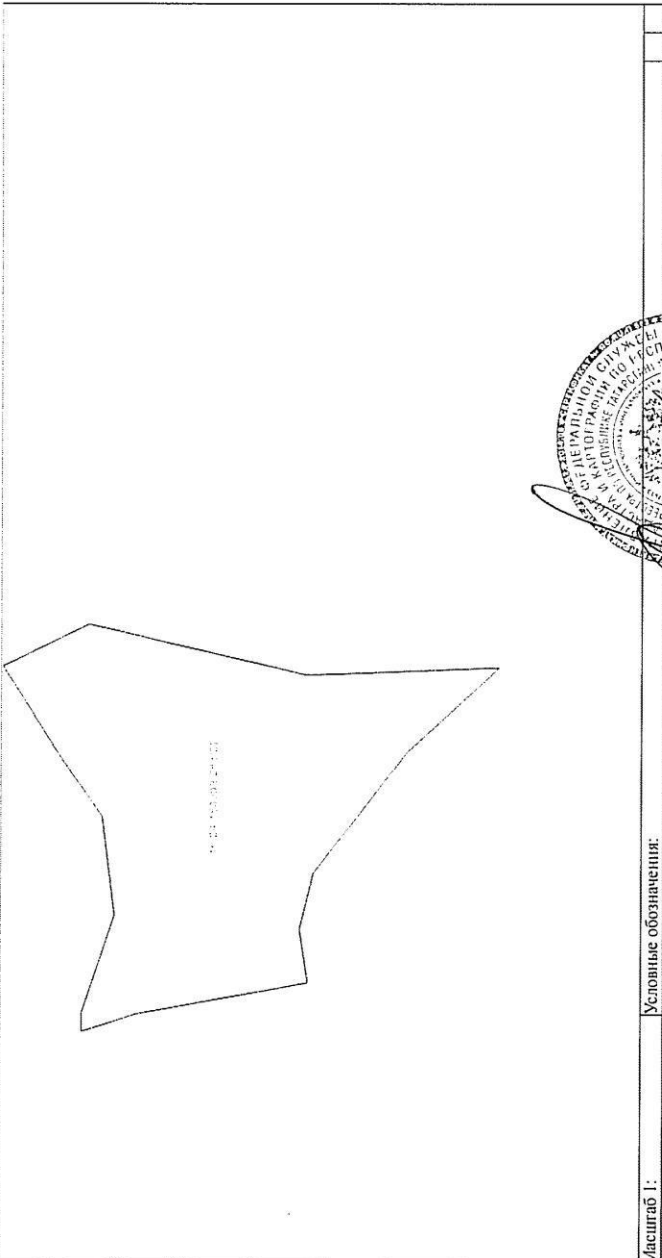
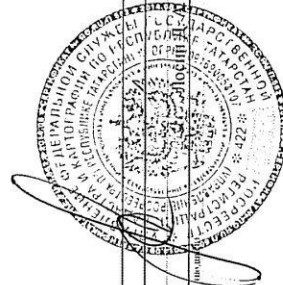
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Лист № 10.08.2018 Раздела 3 Всего листов раздела 3: — Всего листов выписки: —

Кадастровый номер: 16:24:150303:266

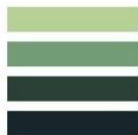
План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

М.П.



Раздел 3

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Лист № 10.08.2018 Раздела 3

Всего листов раздела 3: 1

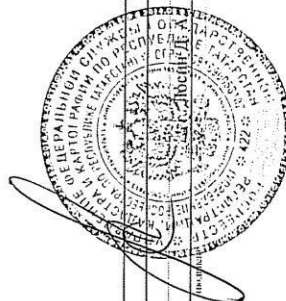
Всего разделов: 1

Всего листов выписки: 1

Кадастровый номер: 16:24:150303:266

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: Условные обозначения:



М.П.

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Аналог 1

Участок 1,35 га (ИЖС) 30 000 000 Р

Пользователь 8 960 054-51-13 Написать сообщение

Все категории Поиск по объявлениям

Найти Татарстан

Татарстан · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 1,35 га (ИЖС)

30 000 000 Р

222 222 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

8 960 054-51-13

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте! ➔

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 135 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, коттеджный пос. Казанская Усадьба
р-н Привольжский

Скрыть карту

76/89

Участок 1,35 га (ИЖС) 30 000 000 Р

Пользователь

Написать сообщение



Описание

Продаётся территория 1,35 га в коттеджном посёлке Казанская усадьба,
Приволжский район Казани.

Вид разрешенного использования - ИЖС. По Генплану и ПЗЗ - зона индивидуальной
и блокированной жилой застройки.

Кадастровые номера:

16:00:000000:68686

16:00:000000:68685

16:50:171801:1253

16:50:171801:1252

16:50:171801:1251

16:50:171801:1250

С учетом прохождения инженерных сетей и рельефа, под застройку пригодна
половина территории.

№ 2459176992 · 17 марта в 16:09 · 1801 просмотр (+2 сегодня)

Пожаловаться

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту.

Аналог 2

[Для бизнеса](#) [Помощь](#) [Каталоги](#)

[Вход и регистрация](#) [Разместить объявление](#)



[Все категории](#)

[Поиск по объявлениям](#)

[Найти](#)

[Татарстан](#)

[Татарстан](#) · [Недвижимость](#) · [Земельные участки](#) · [Купить](#) · [Поселений \(ИЖС\)](#)

Участок 58 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#)

[Сравнить](#)

[Добавить заметку](#)

19 500 000 ₽

336 207 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 960 071-90-82

[Написать сообщение](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Ещё продаёте?](#)

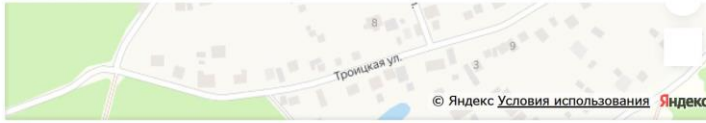
[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продавца](#)





Описание

СРОЧНАЯ ПРОДАЖА!!!

Продаю земельные участки в поселке Троицкий (Лайшевский район).

Живописное место и прекрасная экология. Рядом сосновый лес и озеро.
Первая линия у леса. Такие участки – последние в поселке!

Участки ровные, правильной формы.

Общая площадь участков - 58 соток.

Подведены коммуникации: газ, электричество, вода.

Солидные соседи.

Рядом Боровое Матюшино, Зеленый бор, Орловское, Песчаные Ковали, Вороновка,
Петровский, Габишево, Тарлаши, 25 км до Казани.

Стоимость - 336 250 руб. за сотку.

Собственник

№ 2018048023 · 10 марта в 19:50 · 8280 просмотров (+2 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2023. [Правила Авито](#), [Политика обработки данных](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [оферту](#).

Аналог 3

25.04.2023, 11:54

Купить участок, 492.19 сот. по адресу Республика Татарстан, 16К-1076 за 66 445 650 руб. в Домклик — поиск, провер...

Сервис недвижимости №1 в России по количеству объявлений

МоскваПартнерам

Разместить объявлениеВойти или зарегистрироваться

ДомкликКупитьСнятьНовостройкиИпотекаУслугиЖурнал14РиелторыПИК



492.19 сот.

Площадь

Республика Татарстан, 16К-1076

Обновлено 2 марта41

Ипотека Сбербанка от 11.2%

Рассчитайте свою ипотеку

Описание

Арт. 24460292

Продаю земельный участок.

Предлагаем рассмотреть покупку земельных участков площадью 5 га (492сот) под жилищную застройку в экологически чистом районе вблизи г.Казани.

Участок расположен внутри села Столбище, Пашевского района, Республики Татарстан. Отличительной характеристикой данного земельного участка является его экологичность, при непосредственной близости к городу Казань (15 минут от центра), низкие тарифы ЖКХ, развитая инфраструктура села (школа, детский сад, поликлиника, магазины), регулярный общественный транспорт.

Возможность приобретения жилья по сельской ипотеке по сниженной ставке и главное конкурентное преимущество участка- инвестиционная привлекательность.

Сделку будет проводить профессиональный сертифицированный агент, прошедший аттестацию в гильдии Риелторов Республики Татарстан.

Наша ответственность застрахована в РЕКО-Гарантия.

Принимаем в оплату ваше жилье!

Звоните!!! Покажем в удобное для Вас время!Номер объекта: #150/537010/17422

Скрыть

Об участке

Площадь участка492.19 сот.Тип сделкиСвободная продажа

Купите в ипотеку со скидкой

Вся сделка — онлайн. Понадобится всего один визит в банк

–0.3% Покупка на Домклик. Подробнее

Купите в ипотеку

Расположение

Республика Татарстан, 16К-1076



Что-то не так с объявлением?

Пожаловаться

https://kazan.domclick.ru/card/sale__lot__1589230303

1/2

25.04.2023, 11:54

Купить участок, 492.19 сот. по адресу Республика Татарстан, 16К-1076 за 66 445 650 руб. в Домклик — поиск, провер...

Сообщите нам, и мы разберёмся в проблеме

Поиск по району

Абдинское сельское поселение

Абдрахмановское сельское поселение

Агерзинское сельское поселение

Аграмаковское сельское поселение

Агрызский район

Адав-Тулумбаевское сельское пос...

Смотреть всё 

Недвижимость в Казани Продажа жилой недвижимости Продажа земельных участков Республика Татарстан 16К-1076

[Моя идея](#) [Открытые данные](#) [Партнерам](#) [Карьера](#) [Карта сайта](#) [Правовая информация Домклик](#)

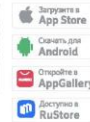
 900  Помощь  Работа офисов

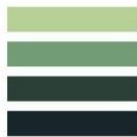


© 2016–2023, ООО «Домклик»
Москва, 121170, Кутузовский проспект, д. 32, к. 1, ОГРН: 1157746652150 ИНН: 7736249247

* По данным исследования ООО «Эксперт Бизнес-Решения», проведенного в период 01.11.2021-31.12.2021, Домклик (Domclick.ru) — лидер рынка по количеству актуальных объявлений о продаже жилой недвижимости в многоквартирных домах в РФ.

Использование сайта означает согласие с [Пользовательским соглашением](#) и [Политикой обработки персональных данных](#)





Аналог 4

Участок 50 сот. (ИЖС) 12 990 000 Р

Александр Викт...

8 917 260-16-57

Написать сообщение



Все категории

Поиск по объявлениям

Найти

Татарстан

Татарстан · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 50 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

12 990 000 Р

259 800 Р за сотку

Реклама [alfabank.ru](#)

Кэшбэк 20% в супермаркетах по кредитке Подробнее



8 917 260-16-57

Написать сообщение

Онлайн

Спросите у продавца

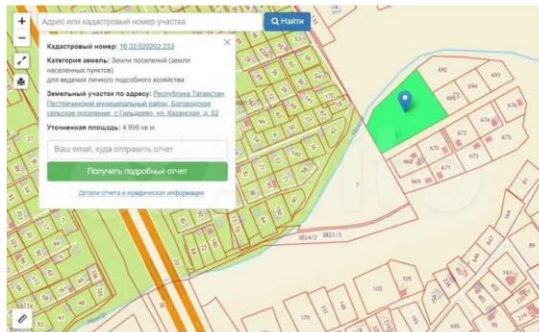
Здравствуйте!



Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?



Об участке

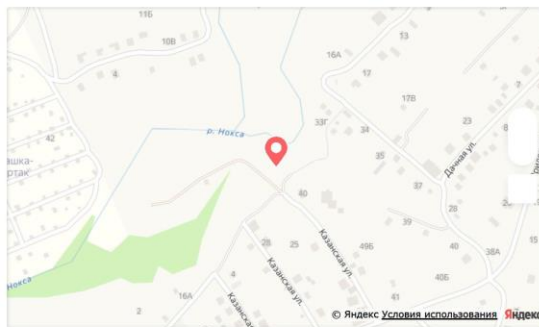
Площадь: 50 сот.

Расстояние до центра города: 20 км

Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Богородское сельское поселение, с. Гильдеево

Скрыть карту



Описание

Продаю земельный участок в селе Гильдеево в Пестречинском районе.

К участку хорошие подъездные пути, от развязки Проспект победы и мамадышский тракт, дорога на личном транспорте займет 15 минут. Так же ходит общественный транспорт. Активно ведется стройка Вознесенского тракта, выход который будет на автодорогу М7, в близи поселка Богородское и Гильдеево, что еще более упростит подъезд.

Участок находится на равнине, электричество находится на участке, по ГАЗу есть техусловия.

Отлично подойдет как для собственного хозяйства или в качестве коммерческого проекта, под малозэтажную застройку.

Реклама

[alfabank.ru](#)

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



CON
TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Участок 50 сот. (ИЖС) 12 990 000 Р

Александр Викт...

[Написать сообщение](#)

Вот такая удача!

Соседние поселки: Кошаково, Камыш, 1 мая, Эстачи

АН "Альянс Хаус"

Александр Викторович

[Посмотреть еще раз](#)

[Перейти на сайт](#)

№ 2521903444 - вчера в 10:46 - 607 просмотров (+6 сегодня)

[Пожаловаться](#)

[Разместить объявление](#) [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ еКоммерц» 2007–2023. [Правила Авито](#). [Политика обработки данных](#). [Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете оферту](#).



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 ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК – Диденко Лариса Николаевна	
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.	
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.	
Страховая сумма С «27» января 2023 г. по «02» февраля 2023 г. – 300 000 руб. 00 коп. (Триста тысяч рублей 00 копеек); С «03» февраля 2023 г. по «30» марта 2023 г. – 5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек); С «31» марта 2023 г. по «26» января 2024 г. – 10 000 000 руб. 00 коп. (Десять миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия Оплаченная часть страховой премии: 3 500 руб. 00 коп. (Три тысячи пятьсот рублей 00 копеек) Часть страховой премии, подлежащая оплате: 2 916 руб. 67 коп. (Две тысячи девятьсот шестнадцать рублей 67 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,07% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «05» апреля 2023 г. (включительно).
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «27» января 2023 г. по «26» января 2024 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, 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 № 23490B4000002-00001 ОТ «24» ЯНВАРЯ 2023 Г.

СТРАХОВЩИК: Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:  Т.С. Тарасова/

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

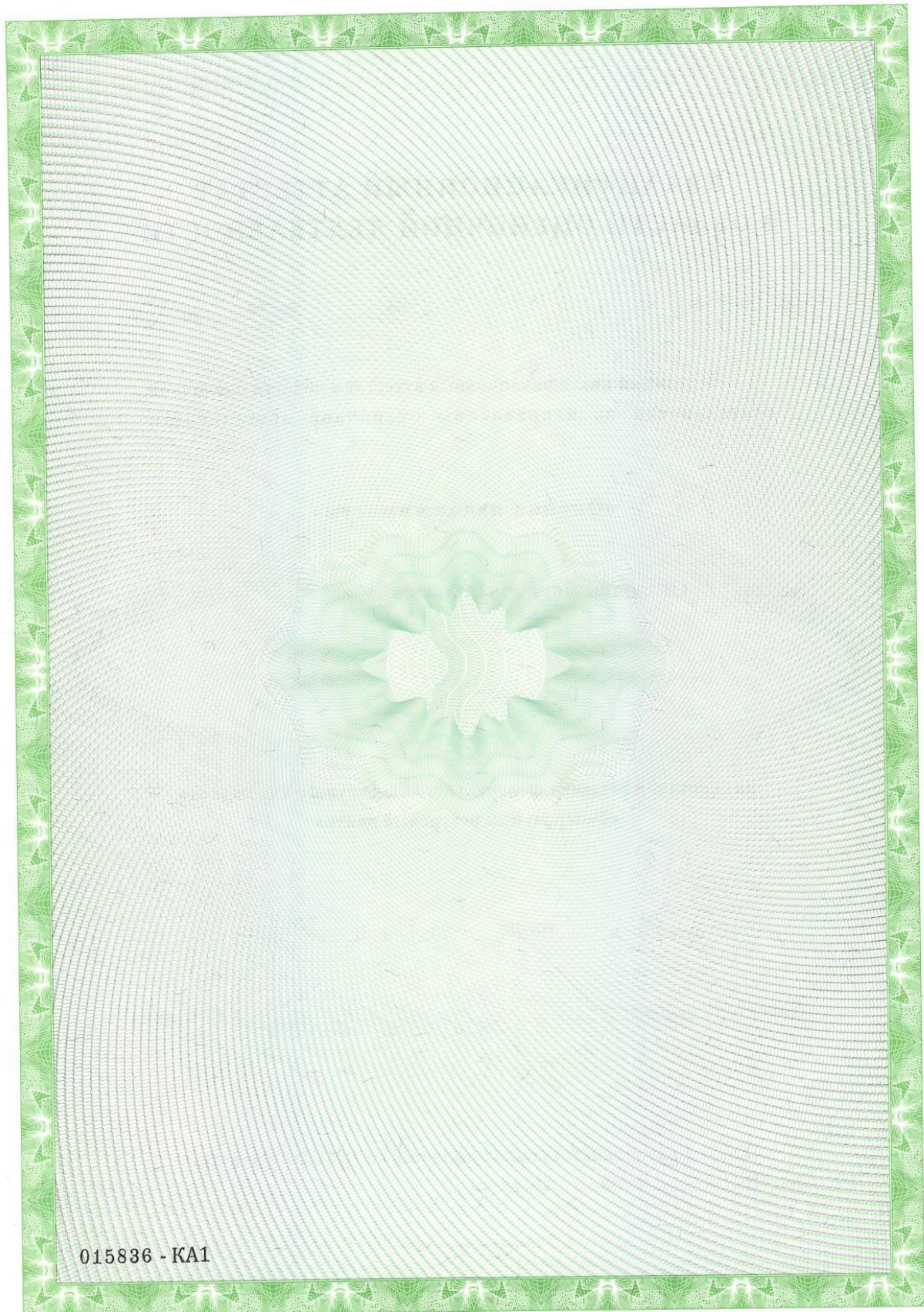
А.С. Бункин

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

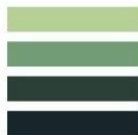
РТ, г. Казань ул. Оренбургский тракт,
д. 8Д, помещ. 1007
Тел: (843) 206-51-73
E-mail: info@contrust.bz



ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001



015836 - KA1



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



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny 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 CAO «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Нагорный, проезд Нагорный, д. 6, стр. 9, Этаж 3, комната 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «13» марта 2023 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2023г. по 24 часа 00 минут 25.03.2024г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2342493929 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е.
	Код 19334524

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

