



ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

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

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 3192

**об оценке рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости –
земельные участки, в количестве 4 (четырёх) единиц, категория земель:
земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного
строительства, расположенных по адресу: Республика Татарстан, Лаишев-
ский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение,
с.Столбище**

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

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:

14.12.2022г.

Дата составления отчета:

14.12.2022г.

Казань 2022г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	10
4.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	11
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	12
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	14
7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	15
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	18
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	19
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	27
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	50
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	51
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	55
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	64
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ	65
ПРИЛОЖЕНИЕ	66

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной стоимости объектов недвижимости – земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, расположенных по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище.

Дата определения стоимости объекта оценки 14.12.2022г.

Определение рыночной (справедливой) стоимости указанного выше имущества производилось для принятия управленческих решений.

Оценка производилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3 – обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299), ФСО №7 (Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611, а также Стандартами и правилами Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО (Протокол №2016/09/06 от 06.09.2016 г.), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, оценщик пришел к заключению, что рыночная стоимость объектов недвижимости – земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, расположенных по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, по состоянию на 14.12.2022г. составляет:

503 548 920,00 (Пятьсот три миллиона пятьсот сорок восемь тысяч девятьсот двадцать) рублей 00 копеек, а именно:

№п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Адрес	Рыночная (справедливая) стоимость, руб, округленно
1	Земельный участок с кад.№16:24:160304:525, общей площадью 316 551,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	16:24:160304:525	316 551,00	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	272 233 860,00
2	Земельный участок с кад.№16:24:160304:526, общей площадью 66 888,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	16:24:160304:526	66 888,00	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	57 523 680,00
3	Земельный участок с кад.№16:24:160304:527, общей площадью 49 219,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	16:24:160304:527	49 219,00	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	42 328 340,00
4	Земельный участок с кад.№16:24:160304:528, общей площадью 152 864,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	16:24:160304:528	152 864,00	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	131 463 040,00
	ИТОГО:				503 548 920,00

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 рыночную стоимость указанного имущества.

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

Оценщик



 /Диденко Л.Н./

1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище
Адрес объекта оценки	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище
Имущественные права на объект оценки (по состоянию на 27.07.2022г.)	Вид права: Общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Ак Барс-Горизонт"
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	1. Земельный участок с кад.№16:24:160304:525, общей площадью 316 551,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище 2. Земельный участок с кад.№16:24:160304:526, общей площадью 66 888,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище 3. Земельный участок с кад.№16:24:160304:527, общей площадью 49 219,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище 4. Земельный участок с кад.№16:24:160304:528, общей площадью 152 864,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Установлены по данным документов: Выписка из ЕГРН (4 шт.)
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Общая долевая собственность Ограничения (обременения): Доверительное управление
Цель оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная (справедливая)
Дата оценки	14.12.2022
Возможные границы интервала стоимости объекта оценки	Без определения границ интервала стоимости объекта оценки
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.	

<i>2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.</i>
<i>3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Недвижимое имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залог.</i>
<i>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.</i>
<i>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.</i>
<i>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.</i>
<i>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.</i>
<i>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.</i>
<i>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.</i>
<i>10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».</i>
<i>11. Оценка проведена без осмотра объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможность осмотра объекта оценки. Характеристики объекта оценки установлены по сведениям об объекте оценки, представленным Заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте оценки.</i>

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»
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	Земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище
Адрес объекта оценки	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище
Имущественные права на объект оценки	Вид права: Общая долевая собственность Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Ак Барс-Горизонт"
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	14.12.2022
Дата составления отчета	14.12.2022

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Объект оценки	Площадь, кв.м.	Стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате сравнительного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
	Вес по подходам		0,00	0,00	1,00	
1	Земельный участок с кад.№16:24:160304:525, общей площадью 316 551,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	316 551,00	не применялся	272 233 860	не применялся	272 233 860,00
2	Земельный участок с кад.№16:24:160304:526, общей площадью 66 888,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	66 888,00	не применялся	57 523 680	не применялся	57 523 680,00
3	Земельный участок с кад.№16:24:160304:527, общей площадью 49 219,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	49 219,00	не применялся	42 328 340	не применялся	42 328 340,00
4	Земельный участок с кад.№16:24:160304:528, общей площадью 152 864,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	152 864,00	не применялся	131 463 040	не применялся	131 463 040,00

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки:

Рыночная (справедливая) стоимость объектов недвижимости – земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, расположенных по

адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, по состоянию на 14.12.2022г. составляет:

503 548 920,00 (Пятьсот три миллиона пятьсот сорок восемь тысяч девятьсот двадцать) рублей 00 копеек, а именно:

№п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Адрес	Рыночная (справедливая) стоимость, руб, округленно
1	Земельный участок с кад.№16:24:160304:525, общей площадью 316 551,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	16:24:160304:525	316 551,00	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	272 233 860,00
2	Земельный участок с кад.№16:24:160304:526, общей площадью 66 888,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	16:24:160304:526	66 888,00	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	57 523 680,00
3	Земельный участок с кад.№16:24:160304:527, общей площадью 49 219,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	16:24:160304:527	49 219,00	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	42 328 340,00
4	Земельный участок с кад.№16:24:160304:528, общей площадью 152 864,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	16:24:160304:528	152 864,00	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	131 463 040,00
	ИТОГО:				503 548 920,00

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

6. Оценка проведена при допущении, что с даты осмотра до даты оценки характеристики объекта оценки не изменялись.

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

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

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

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

12. Отчет об оценке содержит обоснованное профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за то, что объект не будет продан на рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете.

13. Отчет подлежит применению строго в целях, указанных в задании на оценку, и не может быть использован в других целях. Стороны обязуются не передавать отчет третьим лицам. В случае передачи отчета третьим лицам – отчет признается не действительным, подпись Оценщика отзывается.

14. Оценка проведена без осмотра объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможность осмотра объекта оценки. Характеристики объекта оценки установлены по сведениям об объекте оценки, представленным Заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности представленных Заказчиком сведений об объекте оценки.

3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор, обработка и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- осмотр Объекта оценки, фотографирование (фото представлены в соответствующем приложении);
- в случае не проведения осмотра фотографии предоставляются Заказчиком;
- анализ рынка и сегмента, к которому относится Объект;
- применение подходов к оценке, выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Краткое наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
ОГРН	1021401047799 от 16.04.2002 г.
ИНН/КПП	1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Диденко Лариса Николаевна
Номер контактного телефона	+7 843 277-73-62
Почтовый адрес	info@contrust.bz
Адрес электронной почты	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков (СМАО) рег. № 495 от 18.07.2007 г. Адрес: 119311, г. Москва, проспект Вернадского, д.8А, 7 этаж.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серии ПП № 559606 выдан Институтом экономики управления и права (г. Казань) 12.12.2005г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность Оценщика застрахована в САО «ВСК», полис № 22490В4000005. Период страхования: с 27.01.2022 г. по 26.01.2023 г. (обе даты включительно), страховая сумма 5 000 000 руб.
Сведения о наличии квалификационного аттестата в области оценочной деятельности, необходимого для оценки данного вида имущества	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 024254-1 от 08.07.2021г., действующий до 08.07.2024г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2006г.
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»
Местонахождение	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
ОГРН	1151690036574
Дата присвоения ОГРН	29.04.2015 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/1911146015 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2021 г. по 25.03.2023 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались
Квалификация привлеченного специалиста	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

несет Заказчик.

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

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

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

18. Оценка проведена без осмотра объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможность осмотра объекта оценки. Характеристики объекта оценки установлены по сведениям об объекте оценки, представленным Заказчиком оценки. Оценщик при оценке объекта оценки исходил из предположения о достоверности предоставленных Заказчиком сведений об объекте оценки.

19. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта оценки. Под высокой неопределенностью внешних факторов понимается ситуация, когда по объективным, независящим от Оценщика причинам, величина стоимости не может быть определена «с разумной степенью достоверности» (ст. 393 ГК РФ). При этом причины являются внешними по отношению к объекту оценки и его рынку (политические, военные, макроэкономические, эпидемиологические / пандемические и пр.). Оценщик в рамках современных достижений науки и техники (методологии), правил делового оборота не может достоверно учесть характер и интенсивность влияния указанных причин на величину стоимости.

20. Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены расчеты являются корректными (например, сценарий социально-экономического и отраслевого развития с указанием источника, ключевые допущения). При развитии ситуации по иному сценарию результат оценки может быть иным.

21. После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

6.1. Федеральные стандарты оценки

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

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

6.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

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

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

6.3. Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

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

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

7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ **ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об

оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

✓ **КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ**. При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная 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 вод-

ные 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 неустраимый.

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.

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

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

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Выписки из ЕГРН (4 шт.)

Таблица 9.1. Сведения оцениваемых земельных участков:

	Объект оценки №1	Объект оценки №2
Объект оценки	Земельный участок с кад.№16:24:160304:525, общей площадью 316 551,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Земельный участок с кад.№16:24:160304:526, общей площадью 66 888,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище
кад.№	16:24:160304:525	16:24:160304:526
площадь, кв.м.	316 551,0	66 888,0
адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище
категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки
Кадастровая стоимость, руб.	40 755 941,25	8 611 830,00
УПКЗУ, руб.	128,75	128,75
Балансовая стоимость, руб.	Сведения не предоставлены	Сведения не предоставлены
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность	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 паев	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 паев
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 11.06.2021г.	Выписка из ЕГРН от 11.06.2021г.

Таблица 9.1. Сведения оцениваемых земельных участков (продолжение):

	Объект оценки №3	Объект оценки №4
Объект оценки	Земельный участок с кад.№16:24:160304:527, общей площадью 49 219,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Земельный участок с кад.№16:24:160304:528, общей площадью 152 864,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище
кад.№	16:24:160304:527	16:24:160304:528
площадь, кв.м.	49 219,0	152 864,0
адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище
категория	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки
Кадастровая стоимость, руб.	6 336 946,25	19 681 240,00
УПКЗУ, руб.	128,75	128,75
Балансовая стоимость, руб.	Сведения не предоставлены	Сведения не предоставлены
Имущественные права на	Общая долевая собственность	Общая долевая собственность

объект оценки	Объект оценки №3	Объект оценки №4
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 паев	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 паев
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 11.06.2021г.	Выписка из ЕГРН от 11.06.2021г.

Сведения оцениваемых земельных участков кад. № 16:24:160304:525, кад.№ 16:24:160304:526 на сайте Росреестр (<https://lk.rosreestr.ru/>)

lk.rosreestr.ru/services/real-estate-objects-online	lk.rosreestr.ru/services/real-estate-objects-online
Сведения об объекте	Сведения об объекте
Земельный участок Дата обновления информации: 25.10.2022 Общая информация Вид объекта недвижимости: Земельный участок Статус объекта: Актуально Кадастровый номер: 16:24:160304:525 Дата присвоения кадастрового номера: 11.06.2021 Форма собственности: Частная Характеристики объекта Адрес (местоположение): Республика Татарстан, Сандовский муниципальный район, Столбичинское сельское поселение, с. Столбичье Площадь, кв.м: 218551 Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Для индивидуальной жилой застройки Сведения о кадастровой стоимости Кадастровая стоимость (руб): 40756941.25 Дата определения: 11.06.2021 Дата окончания: 11.06.2021 Сведения о правах и ограничениях (обременениях) Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общедолевая собственность № 16:24:160304:525-16/110/2021-1 от 11.06.2021 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Доверительное управление № 16:24:160304:525-16/110/2021-2 от 04.08.2009 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 11.06.2021 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 11.06.2021	Земельный участок Дата обновления информации: 04.09.2022 Общая информация Вид объекта недвижимости: Земельный участок Статус объекта: Актуально Кадастровый номер: 16:24:160304:526 Дата присвоения кадастрового номера: 11.06.2021 Форма собственности: Частная Характеристики объекта Адрес (местоположение): Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбичинское сельское поселение, с. Столбичье Площадь, кв.м: 66888 Категория земель: Земли населенных пунктов Вид разрешенного использования: Для индивидуальной жилой застройки Сведения о кадастровой стоимости Кадастровая стоимость (руб): 8911830.00 Дата определения: 11.06.2021 Дата окончания: 11.06.2021 Сведения о правах и ограничениях (обременениях) Вид, номер и дата государственной регистрации права: Общедолевая собственность № 16:24:160304:526-16/110/2021-1 от 11.06.2021 Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Доверительное управление № 16:24:160304:526-16/110/2021-2 от 04.08.2009 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 11.06.2021 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 11.06.2021 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 11.06.2021

Сведения оцениваемых земельных участков кад. № 16:24:160304:527, кад. № 16:24:160304:528 на сайте Росреестр (<https://lk.rosreestr.ru/>)

The image displays two screenshots of the Rosreestr website interface. The left screenshot shows the 'Земельный участок' (Land plot) page for cadastre number 16:24:160304:527, with a date of information update of 14.11.2021. The right screenshot shows the same page for cadastre number 16:24:160304:528, with a date of information update of 06.09.2022. Both pages contain sections for 'Общая информация' (General information), 'Характеристики объекта' (Object characteristics), 'Сведения о кадастровой стоимости' (Information on cadastral value), and 'Сведения о правах и ограничениях (обременениях)' (Information on rights and restrictions (encumbrances)).

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 14.11.2021

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:160304:527
Дата прекращения кадастрового номера	11.06.2021
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище
Площадь, кв. м	49218
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуальной жилой застройки

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	633646.25
Дата определения	11.06.2021
Дата внесения	11.06.2021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность: № 16:24:160304:527-16/110/2021-1 от 11.06.2021
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Доверительное управление № 16:24:160304:527-16/110/2021-2 от 04.08.2019 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 13.09.2021

Земельный участок
Дата обновления информации: 06.09.2022

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	16:24:160304:528
Дата прекращения кадастрового номера	11.06.2021
Форма собственности	Частная

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище
Площадь, кв. м	152664
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуальной жилой застройки

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	19881246.00
Дата определения	11.06.2021
Дата внесения	11.06.2021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Общая долевая собственность: № 16:24:160304:528-16/110/2021-1 от 11.06.2021
Ограничения прав и обременения объекта недвижимости	Доверительное управление № 16:24:160304:528-16/110/2021-2 от 04.08.2019 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 11.06.2021 Ограничение прав на земельный участок, предусмотренное статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 11.06.2021

Характеристики объекта оценки установлены на основании правоустанавливающих документов, сведений, предоставленных Заказчиком, а также доступных Оценщику интернет-источников. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

Сведения об износе объекта оценки.

Физический износ. Земельному участку не свойственен физический износ, т.к. земля является не изнашиваемым активом.

Сведения об устареваниях. Наличие иных видов износа не установлено.

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

Обременения: Оценщик определял рыночную (справедливую) стоимость Объектов оценки исходя из предположения, что объекты оценки свободны от любых обременений.

10.1. Характеристика местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен в Лаишевском районе, с/п Столбищенское, с. Столбище.

Краткий обзор региона.

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

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

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

Рисунок 10.1 Карта Республики Татарстан



Татарстан - один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района РФ, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны. Крупнейшими транспортными узлами являются города Казань, Агрыз, Зеленодольск, Бугульма, Набережные Челны. Крупные города республики связаны постоянным воздушным сообщением с 70 городами России и других государств СНГ, а также со странами дальнего зарубежья.

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

Существует паромная переправа до Казани, до создания водохранилища с казанской пристани, после — из микрорайона Казани Старое Аракчино (3 км), в настоящее время после строительства Займищенского моста через Волгу не функционирует. Чтобы проехать в Казань по мосту и затем автотрассе М7 «Волга», нужно совершить объезд около 35 км до центра. С 11.06.2017 паромная переправа вновь функционирует в полном объеме.

В летнюю навигацию до Казани регулярно ходят пассажирские суда. В зимний период — судно на воздушной подушке. Западнее села (1,5 км) расположено село Печищи (ок. 2 тыс. жителей). Село Нижний Услон расположено в 7 км вниз по течению (южнее).

Лаишевский район — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Татарстан Российской Федерации. Находится в западной части республики на месте слияния рек Волги и Камы. Административный центр — город Лаишево.

В Лаишевском районе 1 городское, 23 сельских поселений, 1 город и 68 населённых пунктов.

Население

По данным 2019 года, в районе проживает 44 458 человек. Согласно переписи 2010-го, русские составляют 55,1 % населения района, татары — 42,1 %, чуваша — 1 %. В городских условиях проживают 19,77 % населения района.

Численность населения						
2002 ^[21]	2003 ^[22]	2004 ^[23]	2005 ^[24]	2006 ^[25]	2007 ^[26]	2008 ^[27]
37 011	↘36 300	↗37 200	↘36 720	↗36 863	↗36 909	↗36 967
2009 ^[28]	2010 ^[29]	2011 ^[30]	2012 ^[31]	2013 ^[32]	2014 ^[33]	2015 ^[34]
↗36 967	↘36 516	↗36 573	↗36 741	↗37 403	↗37 999	↗38 972
2016 ^[35]	2017 ^[36]	2018 ^[37]	2019 ^[1]			
↗40 042	↗41 308	↗42 835	↗44 458			

Источник

https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B0%D0%B8%D1%88%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD

информации:

Экономика

В рейтинге социально-экономического развития Лаишевский район занимает традиционную лидирующую позицию. По всем экономическим показателям в районе положительная динамика, задача – сохранить текущие темпы роста по показателям, в том числе за счет реализации в плановые сроки всех инвестиционных проектов. На совещании была отмечена положительная работа с представителями бизнеса: «двери исполкома открыты для предпринимателей», диалог налажен.

Особую роль в экономической и социальной жизни играет малый и средний бизнес. В Лаишевском районе осуществляют свою деятельность 2238 субъектов малого и среднего предпринимательства. Их доля в экономике района составляет более 30%.

Численность работающих с учетом индивидуальных предпринимателей - 11179 человек.оборот всех этих предприятий в первом полугодии 2022 года увеличился на 117,3 % по сравнению с аналогичным периодом прошлого года.

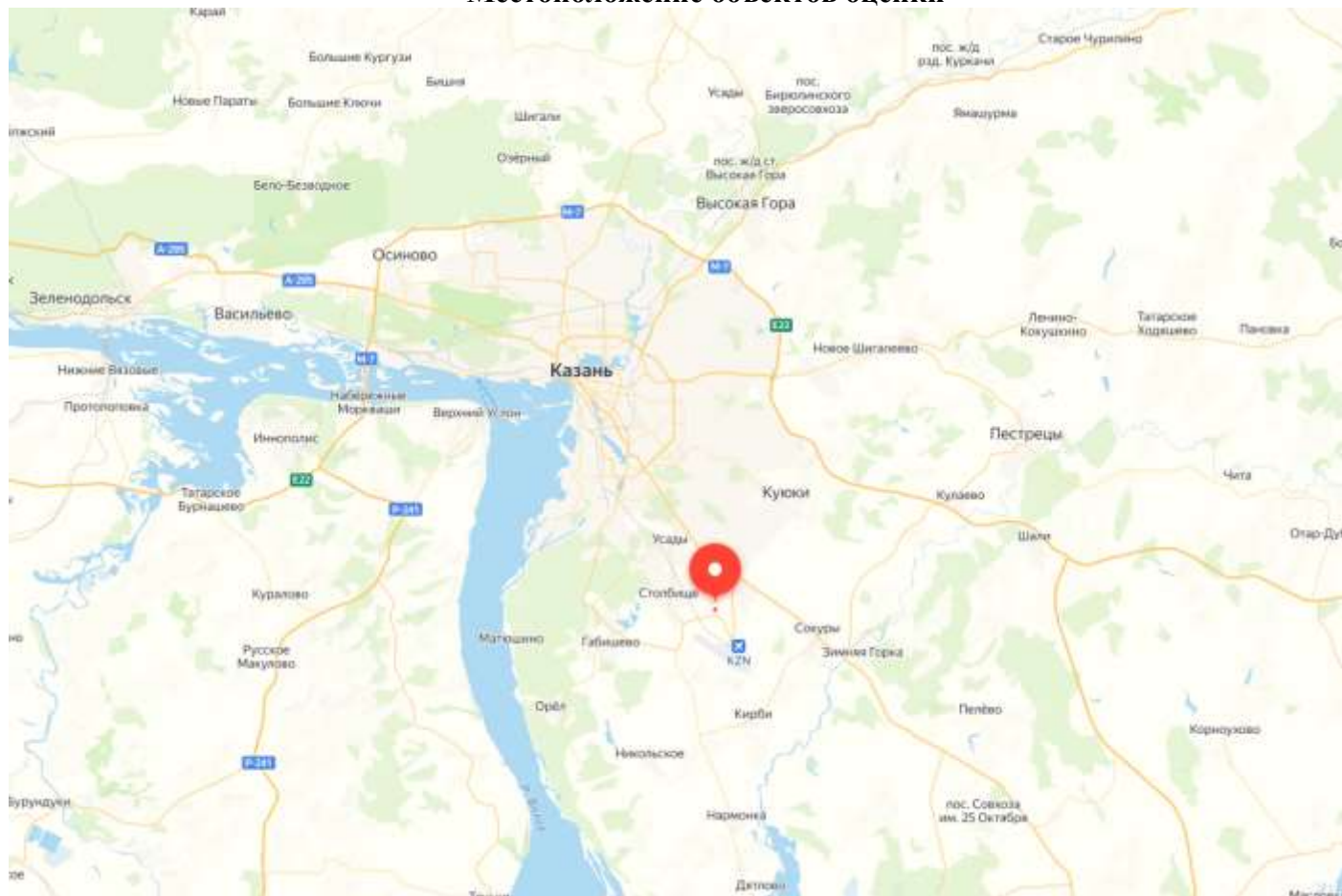
Количество самозанятых составляет 2947 человек.

На текущую дату федеральными мерами поддержки воспользовались 41 субъект малого и среднего предпринимательства, «Фондом поддержки предпринимательства Республики Татарстан» налажена работа по выдаче микрозаймов.

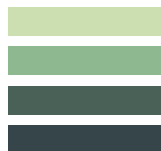
481 предприниматель района (21,8%) работают на маркетплейсах OZON, Wildberries, Kazan – Express. Это направление все активнее развивается и используется предпринимателями нашего района.

Источник информации: <https://laishevo.tatarstan.ru/index.htm/news/2112858.htm>

Местоположение объектов оценки

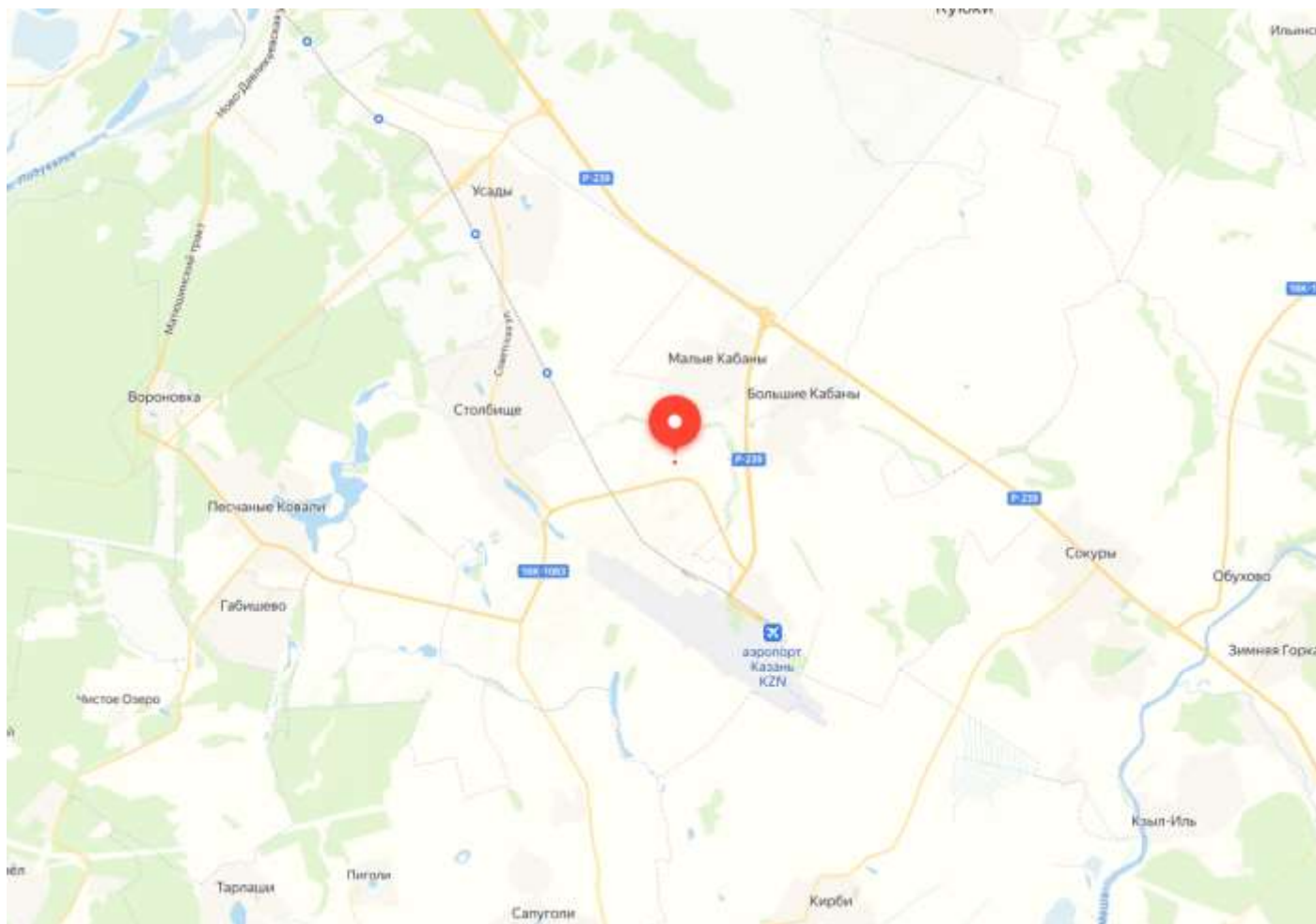


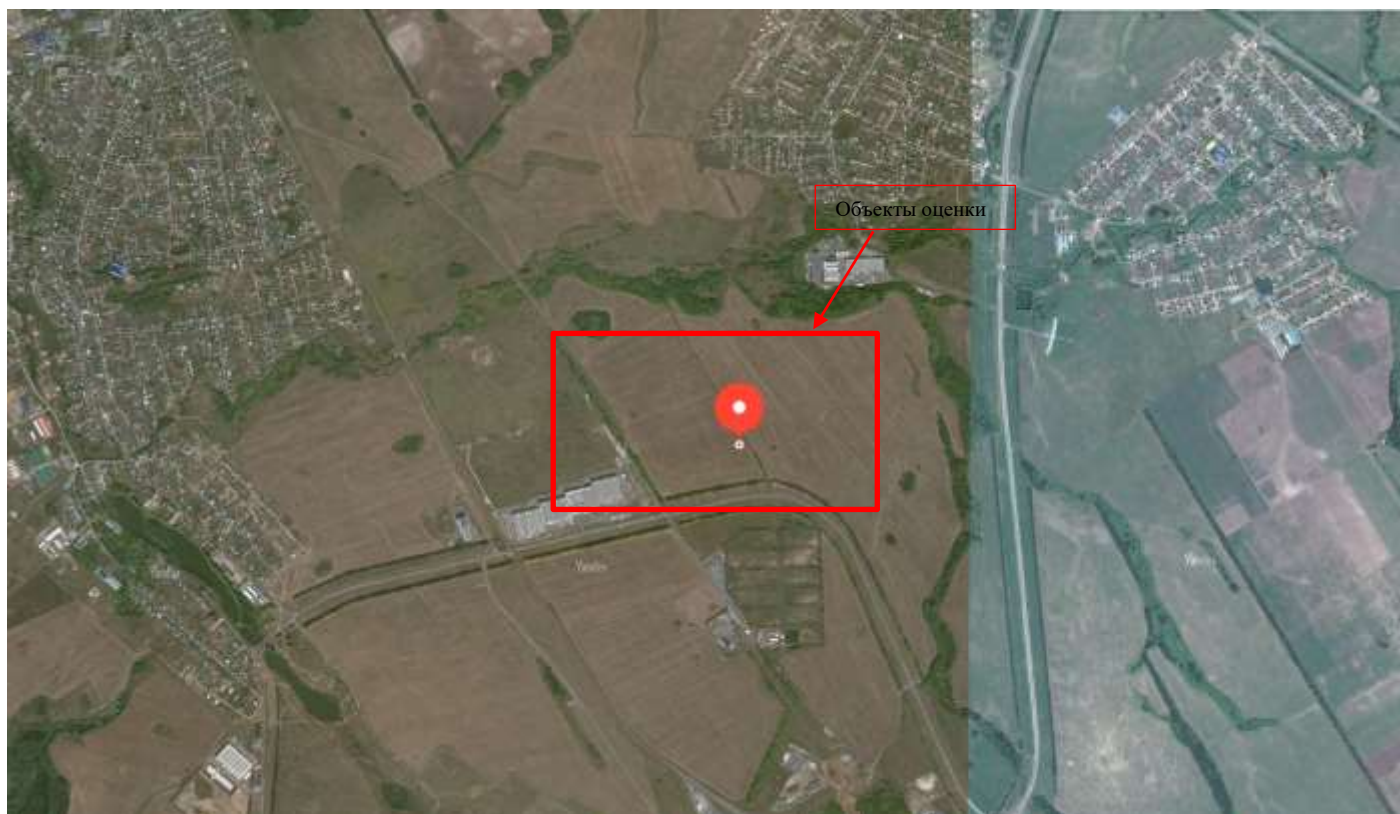
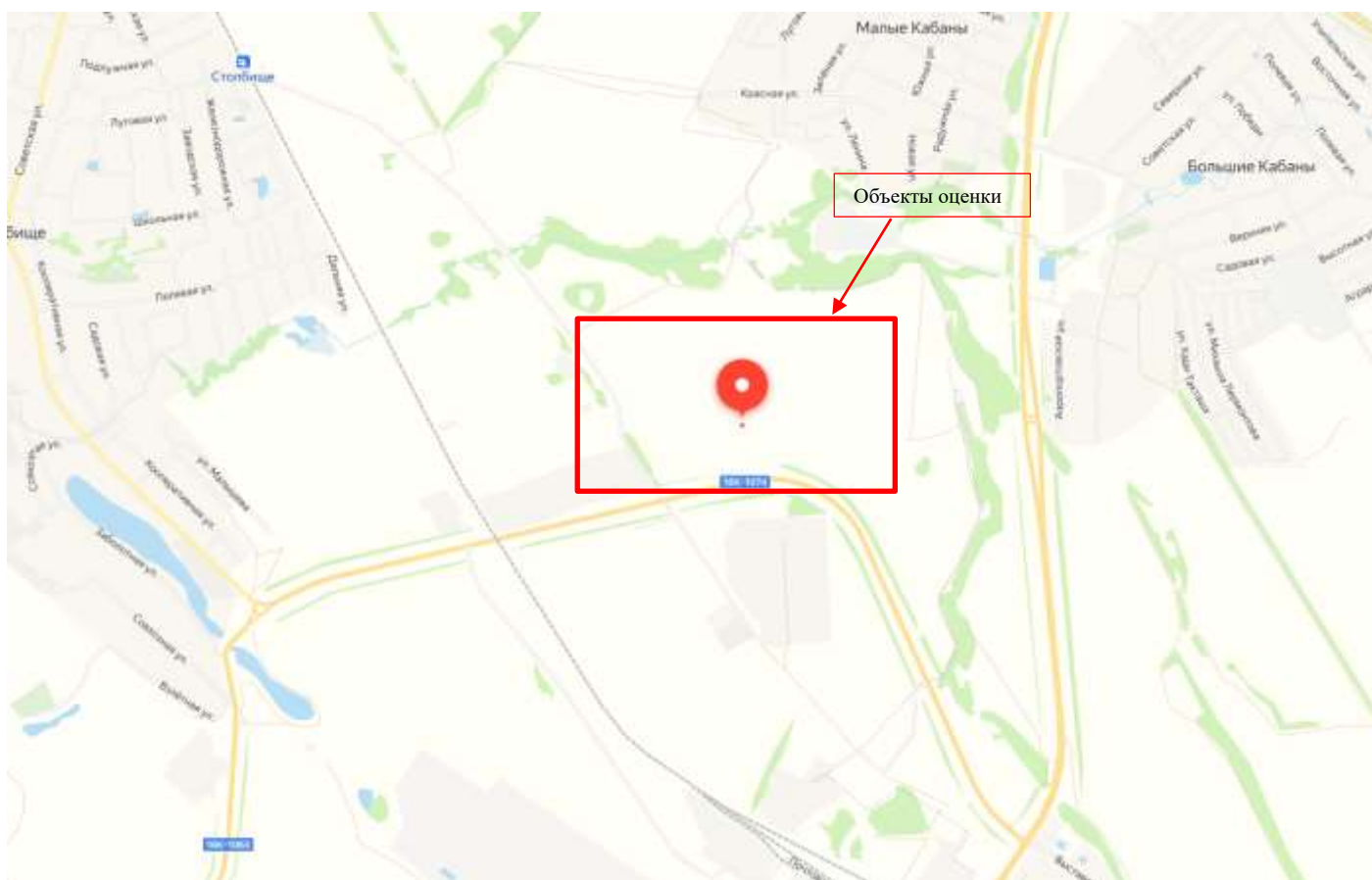
РТ, г. Казань, ул. Оренбургский
тракт, д.8Д, помещ. 1007
Тел: (843)206-51-73
E-mail: info@contrast.bz



CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001





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

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

Обязательным условием оценки объектов является учет специфики функционирования соответствующего рынка.

Развитие отраслевых рынков определяется:

- изменением общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменением в денежной политике, определяющей доступность финансирования сделок с недвижимостью;
- изменениями в законодательстве по регулированию рынка недвижимости; изменениями в налоговом законодательстве;
- изменениями на рынке капитала вследствие нестабильности процентных ставок, темпов инфляции, валютных курсов.

Цель анализа рынка объектов оценки обусловлена задачей оценки: определение рыночной стоимости объекта оценки. В связи с этим необходимо провести изучение текущего состояния рынка и определить его тенденции в краткосрочной перспективе.

10.1 Картина экономики.

10.1.1 О динамике промышленного производства (сентябрь 2022 года)

Индекс промышленного производства в сентябре показал рост на +0,5% относительно августа в основном за счет положительной динамики обрабатывающих производств. В годовом выражении показатель снизился до -3,1% г/г после -0,1% г/г месяцем ранее, в т.ч. из-за эффекта высокой базы сентября прошлого года.

В целом за 3 квартал 2022 года индекс промышленного производства улучшил динамику относительно 2 квартала 2022 года (-1,3% г/г после -2,5% г/г кварталом ранее).

В отраслях обрабатывающей промышленности в сентябре сохраняется положительная динамика: +0,8% м/м после +2,2% м/м в августе (в годовом выражении – усиление спада до -4,0% г/г после -0,8% г/г в предыдущем месяце).

В отраслевом разрезе прослеживались разнонаправленные тенденции. Как в годовом, так и в месячном выражении пищевая промышленность остается в положительной области (+2,8% м/м после +3,5% м/м в августе). При этом все подотрасли комплекса в сентябре показали улучшение динамики по отношению к аналогичному периоду прошлого года: производство пищевых продуктов (+1,8% г/г после -2,3% г/г в августе), напитков и табачных изделий (+4,1% г/г после +1,5% г/г и -12,2% г/г соответственно).

Машиностроительный комплекс в сентябре по сравнению с августом демонстрирует рост (+9,0% м/м после +14,6% м/м) за счет увеличения выпуска компьютеров и электроники (+29,7% м/м после +3,4% м/м в августе) и электрооборудования (+9,1% м/м после +7,6% м/м в августе). Однако в годовом выражении падение выпуска наблюдалось в производстве машин и оборудования (-6,8% г/г после роста в +9,1% г/г), электрооборудования (-4,5% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее). При этом производство компьютеров и электроники также показало существенный рост и в годовом выражении (+3,0% г/г после -0,9% г/г).

Кроме того, рост выпуска наблюдается в металлургическом комплексе (+0,2% м/м после -0,2% м/м в августе). Наиболее существенный рост показало производство готовых металлических изделий (+9,4% м/м после -19,2% м/м в предыдущем месяце). Вместе с тем в годовом выражении наблюдается спад в отраслях металлургической промышленности (-3,1% г/г после +7,0% г/г в августе и отрицательной динамики в июне–мае 2022 г.), что также в значительной степени вызвано эффектом высокой базы предыдущего года.

В химической промышленности производство снизилось на -0,8% м/м после +3,8% м/м на фоне отрицательной динамики ряда подотраслей: снизилось производство химических веществ, а также резиновых и пластмассовых изделий на -2,0% м/м и -0,2% м/м соответственно. Исключением стала фармацевтическая промышленность, где высокий темп роста наблюдается, как в месячном (+4,1% м/м), так и в годовом выражении (+11,9% г/г).

Временное восстановление положительной динамики в добыче полезных ископаемых сменилось отрицательной динамикой в сентябре (-1,1% м/м после +0,7% м/м в августе) на фоне ухудшения ситуации в добыче топливно-энергетических полезных ископаемых. При этом наблюдался рост в добыче угля (+1,8% м/м). В годовом выражении добывающая отрасль вышла в отрицательную область после трех месяцев роста (-1,8% г/г после +1,0% г/г в августе, +0,9% г/г в июле и +1,4% г/г в июне).

Таблица 1. Показатели промышленного производства, в % к АППГ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- сентябрь 2022	III кв. 2022	сентябрь 2022	август 2022	июль 2022	II кв. 2022	июнь 2022	май 2022	апрель 2022	I кв. 2022	март 2022	февраль 2022	январь 2022	2021
Промышленное производство	0,4	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4
Добыча полезных ископаемых	1,9	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2
добыча угля	-2,5	-3,7	-2,3	-2,2	-6,7	-3,6	0,1	-3,7	-7,3	-0,3	-4,4	2,2	2,8	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	1,7	-0,1	-2,2	1,0	1,0	-2,1	0,4	-2,9	-3,5	7,4	7,1	8,1	7,3	2,8
добыча металлических руд	-3,8	-7,7	-6,5	-7,5	-9,0	-3,2	-4,1	-4,3	-2,2	0,7	-1,2	1,0	1,9	1,1
добыча прочих полезных ископаемых	5,8	4,6	-1,8	10,3	5,8	9,8	19,8	0,1	5,7	3,4	11,3	-8,0	7,6	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	9,7	6,8	5,4	5,0	9,7	9,2	6,1	7,5	5,1	20,0	14,3	17,2	22	9,0
Обрабатывающее производство	-0,5	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3
пищевая промышленность в т.ч.	0,5	-1,2	2,2	-2,2	-3,5	-1,0	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,6	4,4	6,6	4,9
пищевые продукты	0,4	-1,3	1,8	-2,3	-3,8	-0,6	0,7	-0,6	-1,7	3,5	1,3	4,2	5,3	4,2
напитки	4,1	1,3	4,1	1,5	-1,2	2,8	2,8	3,0	2,6	9,7	7,5	6,3	17,2	9,5
табачные изделия	-11,4	-6,5	4,1	-12,2	-10,1	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,9	-12,2	1,7	-2,9	2,3
текстильная промышленность в т.ч.	-3,7	-2,9	-2,7	-1,8	-4,2	-6,7	-6,8	-4,8	-8,2	-1,1	-0,9	-2,8	0,7	11,0
текстильные изделия	-8,9	-12,8	-12,6	-11,1	-14,6	-10,3	-12,0	-8,6	-10,2	-6,6	-8,8	-10,1	0,3	13,1
одежда	-0,7	3,9	5,6	2,9	3,2	-5,7	-4,9	-3,6	-8,2	0,1	2,3	-1,3	-1,2	7,6
кожа и изделия из нее	-0,1	-3,4	-7,3	2,7	-5,4	-2,7	-2,3	-0,8	-4,5	6,3	5,4	6,9	7,0	16,6
деревообрабатывающий комплекс в т.ч.	-1,5	-7,2	-6,9	-6,6	-8,0	-3,1	-4,8	-4,3	-0,3	6,8	2,2	8,1	10,6	10,4
обработка древесины и производство изделий из нее	-9,6	-19,9	-19,8	-19,5	-20,4	-10,3	-14,5	-11,2	-5,3	2,9	-1,2	6,7	4,0	11,6
бумага и бумажные изделия	1,3	0,8	2,1	1,1	-0,9	-3,1	-1,5	-4,5	-3,4	7,0	0,2	7,6	13,3	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	10,6	0,4	-2,6	2,4	1,6	16,3	10,3	15,1	23,9	17,0	18,1	13,9	19,4	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	-0,6	0,8	-0,1	-1,1	3,8	-5,5	-0,7	-5,5	-10,2	2,9	-5,1	5,5	8,9	3,8
химический комплекс в т.ч.	0,8	-1,7	-1,9	-1,3	-1,8	-1,7	-3,7	-0,6	-0,8	5,9	5,6	9,1	3,4	8,5
химические вещества и химические продукты	-3,2	-4,6	-4,9	-4,3	-4,5	-6,9	-7,7	-5,6	-7,3	1,9	-1,9	5,3	2,6	6,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- сентябрь 2022	III кв. 2022	сентябрь 2022	август 2022	июль 2022	II кв. 2022	июнь 2022	май 2022	апрель 2022	I кв. 2022	март 2022	февраль 2022	январь 2022	2021
лекарственные средства и медицинские материалы	21,5	14,4	11,9	14,3	17,5	25,7	15,8	30,0	31,7	24,1	41,7	28,5	2,3	13,9
резиновые и пластмассовые изделия	-0,6	-3,7	-1,5	-2,5	-7,1	-3,9	-4,0	-6,2	-1,6	7,0	5,7	8,3	7,3	10,7
производство прочих неметаллической минеральной продукции	2,8	-1,7	-4,1	-0,7	-0,4	2,2	1,9	1,4	3,5	11,2	8,1	13,6	12,7	9,2
металлургический комплекс в т.ч.	1,1	3,0	-3,1	7,0	6,3	-3,7	-8,8	-4,5	3,0	4,6	0,5	0,9	17,1	3,7
металлургия	0,4	0,1	-2,4	4,1	-1,3	-1,9	-6,0	-2,2	2,8	3,2	1,9	3,9	4	1,9
готовые металлические изделия	3,5	12,1	-5,4	16,0	29,8	-9,3	-17,5	-11,5	3,8	9,1	-3,8	-8,2	57,5	9,4
машиностроительный комплекс в т.ч.	-7,1	-12,4	-14,8	-8,2	-12,9	-10,6	-13,2	-7,9	-9,9	3,1	-7,5	9,3	14,6	11,5
компьютеры, электроника, оптика	4,6	-0,1	3,0	-0,9	-3,2	5,2	-12,2	28,4	6,1	10,3	12,8	1,8	16,8	9,5
электрооборудование	-4,1	-4,4	-4,5	0,9	-9,5	-7,6	-3,4	-10,9	-8,8	-0,1	-9,6	1,6	12,8	7,4
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	5,0	-3,7	-6,8	9,1	-12,7	2,8	-3,9	0,6	11,2	18,9	13,8	19,1	26,5	16,9
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-43,3	-51,4	-51,8	-42,9	-58,1	-62,9	-62,2	-65,8	-61,2	-14,4	-45,5	1,6	15	14,7
прочие транспортные средства и оборудование	-4,0	-8,2	-16,1	-7,2	2,4	-2,8	3,9	-7,8	-5,9	-0,1	-12,8	16,6	7,5	10,0
прочие производства в т.ч.	-3,0	-10,7	-16,2	-7,9	-6,6	1,4	-8,9	-1,1	0,6	4,5	-4,0	6,7	12,3	4,4
мебель	-0,9	-9,1	-6,2	-10,7	-10,5	1,2	-7,6	2,3	3,3	8,6	5,6	16,6	2,0	17,7
прочие готовые изделия	-1,9	-9,2	-6,4	-8,8	-12,8	-1,1	-0,5	-8,1	-3,4	9,1	6,2	7,3	14,6	7,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-3,6	-11,3	-20,0	-7,2	-4,8	1,8	0,6	-0,7	0,6	2,9	-7,8	4,4	14,2	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	0,3	-0,2	-1,5	1,6	-0,5	2,1	-0,2	4,3	2,1	-0,7	1,4	-4,8	1,1	7,0
Водоснабжение, утилизация отходов	-5,5	-10,4	-7,5	-9,0	-14,9	-9,2	-15,7	-4,2	-7,5	4,4	8,3	4,8	-0,3	17,8

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

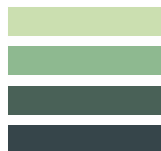


Таблица 2. Показатели промышленного производства, в % м/м

в % к предыдущему периоду	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22
Промышленное производство	0,5	1,8	1,8	2,1	-2,1	-8,4	10,1	-2,7	-20,8
Добыча полезных ископаемых	-1,1	0,7	0,8	1,7	2,6	-10,0	11,1	-7,0	-6,4
добыча угля	1,8	4,3	-2,3	-1,2	0,9	-8,0	4,5	-0,1	-7,1
добыча сырой нефти и природного газа	-1,9	-0,2	2,6	-0,6	3,4	-10,9	10,0	-9,6	0,6
добыча металлических руд	-4,3	3,9	1,3	2,2	6,1	-4,9	10,3	-7,3	-5,1
добыча прочих полезных ископаемых	-5,5	17,4	-20,6	56,8	-13,9	5,0	13,3	17,7	-23,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	6,3	-2,2	-0,7	3,3	1,2	-11,1	23,4	5,2	-39,1
Обрабатывающие производства	0,8	2,2	2,8	5,0	-3,4	-5,8	10,4	2,8	-32,8
пищевая промышленность	2,8	3,5	3,9	1,8	-2,5	-4,6	11,4	4,5	-17,5
в т.ч.									
пищевые продукты	4,5	4,8	2,6	1,2	-3,5	-5,4	10,6	2,1	-16,3
напитки	-6,2	-6,2	1,0	10,3	4,7	1,4	20,2	11,7	-26,7
табачные изделия	-1,5	11,6	42,2	-15,7	-5,5	-8,9	-4,1	28,7	-9,0
легкая промышленность	1,8	7,7	-4,6	6,0	-11,7	-3,0	16,0	12,0	-21,2
в т.ч.									
текстильные изделия	3,3	7,1	-4,1	0,5	-8,9	-4,2	12,1	3,7	-23,0
одежда	1,8	4,5	-2,0	9,1	-13,2	-0,2	15,3	13,1	-17,4
кожа и изделия из нее	-1,1	17,8	-12,7	7,7	-12,6	-8,5	19,9	25,0	-28,6
лесопромышленный комплекс	0,0	1,8	-0,7	1,6	-6,2	-4,0	6,9	6,9	-15,6
в т.ч.									
обработка древесины и производство изделий из нее	-1,5	-0,4	-5,6	3,9	-11,4	-5,8	6,4	13,4	-15,8
бумага и бумажные изделия	0,2	3,5	5,0	-0,1	-2,6	-4,1	4,7	-1,1	-11,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	3,3	1,9	-6,9	1,1	-4,1	1,0	15,9	16,2	-30,2
производство кокса и нефтепродуктов	-4,2	-1,8	7,6	3,4	5,5	-9,5	0,8	-9,0	-0,1
химический комплекс	-0,8	3,8	-0,8	-1,3	-3,5	-8,5	6,1	5,6	-12,3
в т.ч.									
химические вещества и химические продукты	-2,0	2,1	1,0	-4,3	1,1	-9,2	3,5	-0,8	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	4,1	8,2	-7,3	3,8	-19,5	-11,7	9,4	25,5	-35,1
резиновые и пластмассовые изделия	-0,2	6,7	-2,6	6,1	-8,7	-3,1	13,7	14,2	-20,2
производство прочих неметаллической минеральной продукции	-6,0	2,4	0,8	11,0	10,4	4,3	10,3	11,7	-22,4
металлургический комплекс	0,2	-0,2	17,2	2,0	-2,9	-2,4	17,1	-2,9	-30,3
в т.ч.									
металлургия	-2,8	6,0	10,9	1,9	-3,6	-2,6	10,0	2,1	-21,1
готовые металлические изделия	9,4	-19,2	36,7	2,3	-0,7	-1,7	39,1	-18,1	-58,6
машиностроительный комплекс	9,0	14,6	-12,8	23,3	-15,6	-9,5	18,9	19,7	-60,4

в % к предыдущему периоду	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	янв.22
в т.ч.									
компьютеры, электроника, оптика	29,7	3,4	-1,2	-4,6	-1,3	-2,0	37,0	6,1	-68,7
электрооборудование	9,1	7,6	-3,3	22,8	-13,3	-9,6	11,2	13,5	-48,3
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	-6,0	20,7	-7,3	10,3	-23,1	2,3	19,2	17,5	-48,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	7,0	13,3	-1,9	28,2	-29,1	-30,5	-37,2	27,0	-31,2
прочие транспортные средства и оборудование	3,1	22,7	-33,1	48,1	-16,1	-10,0	37,1	29,2	-79,6
прочие производства	5,2	1,2	-9,8	11,0	-8,4	-6,4	19,5	16,9	-55,0
в т.ч.									
мебель	6,1	2,9	1,8	-2,2	-13,1	-5,1	2,8	25,6	-28,4
прочие готовые изделия	9,3	9,6	-10,4	13,0	-14,5	-8,7	7,9	19,6	-43,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	4,4	-0,5	-12,3	13,6	-6,4	-6,3	25,1	14,6	-62,7
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,0	3,5	2,2	-13,2	-14,9	-16,9	4,5	-11,5	-0,9
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	4,2	7,5	-6,8	-8,8	3,4	-5,6	11,2	5,6	-21,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/8d9c321d19a9b5682aab3c35032d3f46/2022_10_26.pdf

10.1.2 О текущей ситуации в российской экономике. Сентябрь 2022 года

1. По предварительной оценке Минэкономразвития России, в сентябре рост ВВП ускорился в месячном выражении до +2,1% м/м после +1,8% м/м в августе. Вместе с тем на фоне высокой базы сентября прошлого года динамика в годовом выражении составила -5,0% г/г, в целом за 3 квартал -4,4% г/г.

Динамика ВВП близка к прогнозной траектории и по итогам 2022 года составит -2,9%.

2. Промышленное производство в сентябре показало рост на +0,5% м/м относительно предыдущего месяца за счёт положительной динамики в обрабатывающей промышленности (+0,8% м/м). В годовом выражении динамика промышленного производства составила -3,1% г/г.

В целом за 3 квартал 2022 года индекс промышленного производства в годовом выражении улучшился: -1,3% г/г после -2,5% г/г во 2 квартале.

Наиболее заметный рост был в машиностроительном комплексе (+9,0% м/м и +14,6% м/м месяцем ранее) за счёт увеличения выпуска компьютеров и электроники (+29,7% м/м после +3,4% м/м в августе) и электрооборудования (+9,1% м/м после +7,6% м/м в августе).

Положительный вклад внёс и металлургический комплекс (+0,2% м/м после -0,2% м/м в августе) за счёт роста производства готовых металлических изделий (+9,4% м/м после -19,2% м/м в предыдущем месяце).

Продолжается рост в пищевой промышленности в месячном выражении (+2,8% м/м после +3,5% м/м) и к уровню прошлого года (+2,2% г/г после -2,2% г/г в августе).

3. В сельском хозяйстве сохраняется рост: +6,7% г/г в сентябре после +9,1% г/г в августе. В целом в 3 квартале рост ускорился до +6,2% г/г после +2,5% г/г кварталом ранее.

4. Объём работ в строительстве в сентябре вырос как в помесечном (+9,3% м/м после +2,6% м/м ранее), так и в годовом выражении (+5,8% г/г после +7,4% г/г в августе).

5. В сентябре отмечалось сокращение грузооборота транспорта (-7,2% г/г и после -4,1% г/г в августе). Основное падение за счёт трубопроводного транспорта (-12,6% г/г после -9,3% г/г в августе). Без его учёта грузооборот в сентябре сократился на -2,7% г/г после роста на +0,3% г/г месяцем ранее за счёт железнодорожного транспорта.

6. Объём оптовой торговли в сентябре сократился на -22,2% г/г после -20,3% г/г в августе (по ОКВЭД оптовой торговли учитывается в том числе торговля газом).

7. В сфере общественного питания отмечается улучшение динамики +3,3% г/г в сентябре после +1,3% г/г месяцем ранее. Сохранился прирост платных услуг населению: +0,6% г/г после +3,5% г/г. Динамика оборота розничной торговли составила -9,8% г/г после -8,8% г/г в августе.

8. Ситуация на рынке труда продолжает оставаться стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) составил в сентябре 3,9% после 3,8% в августе.

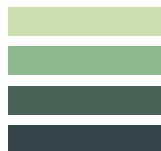
9. Последние данные по заработным платам за август показывают продолжение роста. Номинальная заработная плата выросла в августе до +12,9% г/г после +11,4% г/г в июле. Реальная заработная плата составила -1,2% г/г после -3,2% г/г в июле. Улучшение связано как с ростом номинальной заработной платы, так и с замедлением инфляции.

10. Реальные денежные доходы населения, по оценке Росстата, в 3 квартале 2022 года снизились на -2,4% г/г (-1,9% г/г кварталом ранее), в том числе за счёт высокой базы 3 квартала 2021 года в связи с единовременными выплатами семьям с детьми.

11. Относительно невысокий спрос в экономике отразился в показателях инфляции. Индекс потребительских цен в пересчёте на годовые темпы роста составил в сентябре +0,6% и оставался существенно ниже целевого уровня Банка России. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, снизился на -1,1% к предыдущему месяцу. Цены снижались в пищевой промышленности, химии, металлургии, деревообработке, производстве строительных материалов, производстве товаров потребительского назначения. Год к году индекс цен производителей в сентябре замедлил рост до +4,7% после +5,5% месяцем ранее.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- сентябрь 2022	IIIкв22	сентябрь 2022	август 2022	июль 2022	IIкв22	июнь 2022	май 2022	апрель 2022	Iкв22	март 2022	февраль 2022	январь 2022	2021	IVкв21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21
Экономическая активность																		
ВВП	-2,0 ¹	-4,4 ¹	-5,0	-4,0 ¹	-4,3 ¹	-4,1	-5,0 ¹	-4,5 ¹	-2,7 ¹	3,5	1,4 ¹	4,2 ¹	5,7 ¹	4,7	5,0	4,0	10,5	-0,3
Сельское хозяйство	5,2	6,2	6,7	9,1	0,8	2,5	2,1	2,2	3,2	1,9	3,0	1,1	0,8	-0,4	7,1	-5,4	0,1	0,3
Строительство	5,2	6,6 ¹	5,8	7,4	6,6	3,5	0,1	3,6	7,9	4,5	5,9	5,0	1,6	6,0	6,4	3,7	10,6	2,9
Розничная торговля	-5,5	-9,1	-9,8	-8,8	-8,7	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8	4,7	5,9	24,3	-0,8
Оптовая торговля	-12,6	-22,6	-22,2	-20,3	-25,3	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9	2,1	2,0	16,9	4,9
Платные услуги населению	3,7	1,7	0,6	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7	12,6	16,4	53,2	-3,2
Общественное питание	2,3	1,9	3,3	1,3	0,9	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7	15,9	23,8	108,0	-1,7
Грузооборот транспорта	-1,5	-5,5	-7,2	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6	4,8	7,0	10,2	0,5
Инвестиции в основной капитал	-	-	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7	7,6	7,9	11,0	3,3
Промышленное производство	0,4	-1,3	-3,1	-0,1	-0,5	-2,5	-2,4	-2,4	-2,6	5,1	2,3	5,4	8,0	6,4	7,9	7,1	11,1	-0,3
Добыча полезных ископаемых	1,9	0,0	-1,8	1,0	0,9	-1,2	1,4	-2,2	-2,8	7,3	6,6	7,4	7,8	4,2	8,6	8,7	7,6	-7,0
Обрабатывающие производства	-0,5	-2,0	-4,0	-0,8	-1,1	-3,8	-4,7	-3,5	-3,0	4,7	-0,7	6,2	10,0	7,3	7,6	5,6	13,5	2,7
Индекс потребительских цен	14,3	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4	8,3	6,9	6,0	5,6
Рынок труда и доходы населения																		
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,5 ²			-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5	2,8	2,0	5,5	1,6
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 ²			12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5	11,3	9,0	11,8	7,2
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ³	-2,4 ³		-	-	-1,9	-	-	-	-1,0	-	-	-	3,1	0,0	8,2	8,1	-3,8
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,7 ³	-3,4 ³		-	-	-0,8	-	-	-	-1,2	-	-	-	3,0	0,0	8,9	7,0	-4,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6	0,5	0,5	0,9	0,4
млн чел.	74,9	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3	75,6	75,6	75,3	75,0
млн чел. (SA)	75,0	74,8	74,7	75,0	74,9	75,0	75,0	75,0	75,1	75,2	75,0	75,2	75,3	-	75,2	75,3	75,4	75,5



в % к соотв. периоду предыдущего года	январь- сентябрь 2022	III кв 2022	сентябрь 2022	август 2022	июль 2022	II кв 2022	июнь 2022	май 2022	апрель 2022	III кв 2022	март 2022	февраль 2022	январь 2022	2021	IV кв 2021	III кв 2021	II кв 2021	I кв 2021
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	0,5	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6	2,4	2,6	2,0	-0,6
млн чел.	71,9	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7	72,3	72,2	71,5	70,8
млн чел. (SA)	72,0	71,9	71,7	72,0	71,9	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	71,9	72,2	72,1	-	72,0	71,9	71,7	71,4
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-20,2	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0	-29,2	-29,7	-16,7	21,4
млн чел.	3,0	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6	3,2	3,4	3,7	4,2
млн чел. (SA)	3,0	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-	3,2	3,4	3,8	4,1
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	60,1	60,1	60,0	60,3	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-	59,8	59,6	59,3	58,9
Уровень безработицы в % к рабочей силе SA	4,0	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8	4,3	4,4	4,9	5,6
	4,0	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-	4,3	4,5	5,0	5,5

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹ Оценка Минэкономразвития России

² Данные за январь-август 2022 г.

³ Предварительные данные Росстата

Источник информации: https://www.economy.gov.ru/material/file/7501737be315a121b04134f4d25e26aa/2022_11_02.pdf

10.1.3 О текущей ценовой ситуации.

На неделе с 8 по 14 ноября 2022 г. инфляция составила 0,06%. В годовом выражении инфляция продолжила замедляться – до 12,40% г/г.

В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен снизились до 0,06% за счет дефляции продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции (-0,15%). На плодоовощную продукцию сезонный рост цен продолжился. На непродовольственные товары на отчетной неделе цены не изменились (0,00%). На туристические и регулируемые услуги рост цен возобновился (+0,14%) вследствие удорожания авиабилетов на внутренние рейсы и услуг санаториев.

Потребительская инфляция с 8 по 14 ноября

1. За неделю с 8 по 14 ноября инфляция составила 0,06%.

2. В секторе продовольственных товаров рост цен замедлился (0,06% после 0,13% недель ранее) из-за снижения цен на продовольственные товары без плодоовощной продукции (-0,15% после 0,00% недель ранее). Ускорились удешевление масел и жиров, сахара, также на отчетной неделе подешевели молоко и молочная продукция, макаронные и крупяные изделия, замедлился рост цен на яйца. На плодоовощную продукцию сезонный рост цен усилился (+1,97% против 1,32% недель ранее).

3. В сегменте непродовольственных товаров цены стабильны (0,00% после снижения на -0,06% недель ранее). Продолжилось снижение цен на строительные материалы (-0,53%), одежду и белье, обувь, электро- и бытовые приборы (-0,08%). На легковые автомобили цены на отчетной неделе выросли на 0,02% после незначительного снижения на -0,01% недель ранее.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг на отчетной неделе рост цен возобновился (0,14% после снижения на -0,13% недель ранее) при удорожании авиабилетов на внутренние рейсы (3,21% после снижения на -2,14%) и услуг санаториев (0,05% после снижения на -0,64% недель ранее). Цены на услуги гостиниц продолжили снижаться (-0,25%).

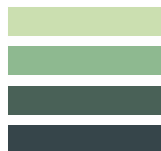
Мировые рынки

5. По итогам недели с 8 по 14 ноября на мировых рынках продовольствия диапазон изменения цен составил от -2,0% до +5,5% (от -6,3% до +4,0% недель ранее). В годовом выражении в ноябре они выросли на 5,5% г/г. На отчетной неделе наибольший прирост цен пришелся на белый сахар (+5,5%), сахар-сырец (+4,3%) и соевое масло (+1,8%). Выросли котировки на пшеницу во Франции (+0,6%) и на говядину (+0,7%). Как и на прошлой неделе в Чикаго подешевели пшеница (-1,1%) и кукуруза (-1,5%). Сократилась стоимость пальмового масла (-2,0%) после роста в течение прошедших пяти недель, а также свинины (-0,8%). Стабилизировались цены на соевые бобы.

6. На мировом рынке удобрений цены вновь снизились (-2,1% после +3,8% на предыдущей неделе) за счет сокращения стоимости азотных удобрений (-3,7%). Котировки смешанных удобрений стабилизировались. В годовом выражении в ноябре цены на удобрения в целом снизились на -20,2% г/г.

7. На мировом рынке черных металлов цены росли (+2,8% после +0,8% на предыдущей неделе), за счет подорожания железной руды (+10,1%) и арматуры (+0,9%). Цены стального проката и лома черных металлов стабилизировались. В годовом выражении в ноябре черные металлы подешевели на -18,0% г/г.

На рынке цветных металлов продолжился рост котировок (+9,2% после +2,3% на предыдущей неделе), в частности, алюминия (+2,8%) и меди (+3,6%). Цены на никель выросли (+21,0%) после двухнедельного сокращения. Относительно прошлогоднего уровня в ноябре цены на алюминий и медь сократились в среднем на 13,1% г/г, на никель – выросли на 26,2%.



О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 8 ПО 14 НОЯБРЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 14 ноя							2021 год
	Вес, %	г/г	с начала месяца	8 - 14 ноя	1 - 7 ноя	на 14 ноября (с нач. года)	октябрь (м/м)	ноябрь (м/м)
Индекс потребительских цен	100,0	12,40	0,07	0,06	0,01	10,74	0,18	0,96
Продовольственные товары	38,1	11,72	0,19	0,06	0,13	9,40	0,28	1,27
- без плодоовощной продукции	33,5	14,15	-0,14	-0,15	0,00	11,97	-0,05	1,35
- плодоовощная продукция	4,6	-5,86	3,32	1,97	1,32	-9,36	3,45	0,73
Непродовольственные товары	35,6	13,64	-0,06	0,00	-0,06	12,50	0,04	0,72
- без бензина	31,3	15,25	-0,06	0,00	-0,07	14,14	0,05	0,68
- бензин автомобильный	4,4	2,23	-0,03	-0,02	-0,01	0,76	0,02	0,97
Услуги (туристические и регулируемые)*	13,3	11,12	0,02	0,14	-0,13	5,46	-0,13	1,11
Услуги (октябрь)	26,3	11,27	-	-	-	-	0,24	-
Основные социально значимые продовольственные товары								
Мясо и птица								
Говядина	0,7	17,08	0,22	0,23	-0,01	15,33	0,66	1,15
Баранина	0,1	11,29	0,00	-0,02	0,02	10,81	-0,33	0,07
Свинина	0,8	-0,35	-0,39	-0,31	-0,08	-0,72	-0,12	0,32
Куры	1,0	-1,75	-0,51	-0,39	-0,12	-1,43	0,05	1,41
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука								
Мука	0,3	15,73	-0,31	0,12	-0,43	10,09	-1,01	3,67
Пшеница	0,0	1,82	-0,01	0,04	-0,05	-0,06	-1,77	1,27
Хлеб	0,7	14,28	-0,01	0,02	-0,03	11,93	0,10	1,97
Рис	0,8	32,05	-0,74	-0,17	-0,57	26,74	-0,83	2,93
Крупа гречневая	0,2	5,61	-2,18	-1,05	-1,14	-1,49	-6,28	5,57
Прочие продовольственные товары								
Яйца	0,6	-2,60	0,98	0,36	0,62	-9,57	7,17	5,76
Чай	0,2	23,86	-0,38	0,17	-0,55	21,82	0,01	0,81
Рыба	0,2	9,89	0,64	0,16	0,48	8,20	1,13	0,81
Молоко	1,0	17,11	0,24	0,02	0,22	13,47	0,46	1,91
Соль	0,1	27,98	-0,31	-0,09	-0,22	26,73	-0,38	0,59
Масло сливочное	0,7	20,13	-0,32	-0,15	-0,17	14,75	0,46	2,67
Вермишель	0,1	19,16	-0,31	-0,44	0,13	14,56	0,15	2,78
Масло подсолнечное	0,4	8,69	-1,31	-0,81	-0,50	6,74	-1,74	1,20
Сахар	0,4	26,92	-1,71	-1,07	-0,65	21,73	-3,66	3,24
Детское питание								
Консервы фруктово-ягодные	0,03	18,37	-0,52	-0,23	-0,29	16,37	-0,39	1,58
Смеси сухие молочные	0,05	17,88	-0,16	-0,27	0,11	17,07	0,11	0,35
Консервы мясные	0,01	18,92	-0,27	-0,58	0,31	16,48	-0,24	0,87
Консервы овощные	0,02	21,24	0,02	-0,60	0,62	19,09	-0,35	0,67
Фруктово-овощная продукция								
Огурцы	0,6	-16,36	7,85	6,40	1,36	-33,32	14,17	7,72
Томаты	0,5	-17,04	12,17	5,59	6,23	-14,89	28,41	1,63
Картофель	0,4	-32,20	1,99	1,20	0,78	-34,28	3,31	3,53
Лук	0,1	-5,90	-0,70	0,43	-1,13	-5,21	-3,26	-2,62
Яблоки	0,6	2,01	-0,94	-0,25	-0,69	0,84	-8,06	-1,44
Капуста	0,2	-44,69	-0,07	-0,37	0,30	-56,58	1,77	8,15
Морковь	0,1	-25,95	-0,78	-0,91	0,13	-27,66	-3,21	-1,48
Отдельные непродовольственные товары								
Автомобиль иностранный	2,4	41,07	0,02	0,03	-0,01	39,18	0,03	1,76
Автомобиль отечественный	0,9	34,75	0,00	0,00	0,00	29,65	0,01	0,12
Бензин	4,4	2,23	-0,03	-0,02	-0,01	0,76	0,02	0,97
Медикаменты	2,2	9,98	0,17	-0,02	0,19	15,07	0,76	0,43
Строительные материалы	1,2	4,78	-0,94	-0,53	-0,41	-14,99	-0,89	-0,17

*по сопоставимому перечню услуг

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 8 ПО 14 НОЯБРЯ

2022 г.										21/20
	с начала ноября	14.11.2022	08.11.2022	8 - 14 ноя	1 - 7 ноя	ноябрь (с нач. года)	ноябрь (2/2)	ноябрь (м/м)	октябрь (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	-7,2	301	304	-1,1	-6,3	6,2	3,4	-4,1	1,3	27,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл/т	-4,0	334	332	0,6	-4,7	5,6	0,2	-1,0	2,4	28,9
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	-5,0	259	263	-1,5	-3,2	10,8	17,6	-1,9	0,6	60,0
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т	7,5	567	537	5,5	-0,4	14,0	6,9	1,5	-3,5	25,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т	10,2	437	419	4,3	1,4	4,9	-3,5	3,9	0,9	38,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	1,5	529	532	-0,4	0,2	8,4	17,2	4,9	-3,3	44,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	4,3	1683	1654	1,8	4,0	35,6	28,4	9,1	7,5	85,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл/т	-0,6	674	668	0,8	-0,1	-15,9	-16,9	5,1	6,1	86,9
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл/т	-1,8	1100	1123	-2,0	4,0	-15,7	-16,3	11,6	-3,3	69,8
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	0,0	3956	3930	0,7	0,0	7,5	11,6	1,3	-2,5	10,8
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл/т	0,0	1871	1887	-0,8	2,2	4,2	12,1	-5,8	-3,4	53,3
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,1	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	2,0	28,1
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл/т	0,4	653	655	-0,4	2,3	-9,8	-12,8	-3,1	-10,8	92,1
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл/т	-1,3	580	603	-3,7	5,2	-24,2	-27,6	-6,4	-5,0	113,3
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далянь), долл/т	20,9	101	92	10,1	8,4	-4,3	3,8	-4,0	-8,6	45,7
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл/т	-6,5	342	341	0,3	-4,1	-26,9	-29,8	-5,5	-2,7	63,0
Арматура (фьючерс LME), долл/т	-6,3	636	630	0,9	-1,6	-9,1	-12,6	-6,8	3,6	53,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл/т	-5,1	520	520	0,0	0,6	-31,9	-33,4	-5,4	-4,3	72,0
Алюминий (фьючерс LME), долл/т	9,8	2439	2372	2,8	4,2	-13,1	-10,7	4,6	-1,1	43,5
Медь (фьючерс LME), долл/т	12,9	8408	8116	3,6	3,4	-13,5	-15,5	7,1	-1,7	50,2
Никель (фьючерс LME), долл/т	33,3	29067	24012	21,0	-0,9	40,0	26,2	13,2	-1,6	33,3

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/16383919219d28d6ced1f9f72968b56c/16112022.pdf>

Доходность рынка гособлигаций ОФЗ:



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

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

Последствия¹ распространения новой коронавирусной инфекции в России и в мире до конца не преодолены. В значительном числе стран вновь введены либо продлены карантинные ограничения, направленные на борьбу с ростом заболеваемости. В целях обеспечения экономической и социальной стабильности руководством страны и Республики Татарстан реализуется комплекс мер по противодействию распространению коронавирусной инфекции, поддержке бизнеса и населения.

В целях обеспечения скоординированной работы всех уровней власти, предприятий и организаций, оперативного реагирования на возникающие проблемы и поиска их решений, выявления резервов экономического развития проводится работа по реализации Плана мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики Республики Татарстан в условиях ухудшения ситуации в связи с распространением новой коронавирусной инфекции, волатильностью цен на нефть и курса доллара (далее – План мероприятий), утвержденного распоряжением Кабинета Министров Республики Татарстан от 20.03.2020 № 620-р.

Ведется работа по поддержке отраслей экономики, оказавшихся в зоне риска. Это, в первую очередь, адресная поддержка организаций отраслей, в наибольшей степени пострадавших в условиях ухудшения ситуации в результате распространения новой коронавирусной инфекции.

Активно реализуется комплекс мер по поддержке малого и среднего предпринимательства, включающий программы предоставления льготных микрозаймов, гарантий (поручительств) по кредитам, субсидий, в том числе для самозанятых граждан и другие. В результате реализации всех необходимых мер, направленных на обеспечение устойчивого развития, в экономике республики, как и в стране в целом, наблюдаются восстановительные тенденции, что подтверждается динамикой основных макроэкономических показателей. Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям сохраняет за собой лидирующие позиции среди регионов Российской Федерации.

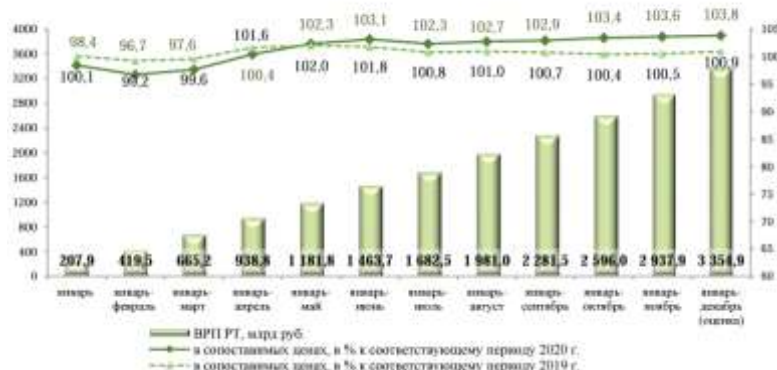
¹https://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_3135881.pdf

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

Макроэкономические показатели	2021 г.	
	Среди субъектов Российской Федерации	Среди регионов Приволжского федерального округа
Объем валового регионального продукта ¹	6	1
Объем промышленного производства	5	1
Объем сельскохозяйственного производства	7	1
Объем инвестиций в основной капитал ²	6	1
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство»	5	1
Ввод жилья	6	1
Оборот розничной торговли	7	1
Номинальная среднемесячная заработная плата ³	34	2
Уровень зарегистрированной безработицы (линии конвейера) ⁴	12	2

По объему валового регионального продукта республика занимает 6 место среди субъектов Российской Федерации, по промышленному производству и строительству – 5 место, инвестициям в основной капитал и вводу жилья – 6 место, сельскому хозяйству и обороту розничной торговли – 7 место. По итогам 2021 года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 3 354,9 млрд рублей, или 103,8% в сопоставимых ценах к уровню 2020 года.

ВРП Республики Татарстан в 2021 году



В структуре экономики наибольший удельный вес традиционно, по оценке, занимает промышленность – 49,4% (в том числе, добыча полезных ископаемых – 28,9%, обрабатывающие производства – 18,4%, обеспечение электрической энергией, газом, паром; кондиционирование воздуха – 1,6%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 0,5%), сельское хозяйство – 4,2%, строительство – 5,7%, оптовая и розничная торговля – 9,5%, транспортировка и хранение – 5,7%.

Промышленность

Индекс промышленного производства в апреле 2022 года составил 109,3% к уровню января-апреля 2021 года, объем отгруженной продукции – 1 634 788,5 млрд рублей, что составило 1423% по отношению к уровню января-апреля 2021 года.

В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 105,9% к уровню апреля 2021 года, в том числе в добыче сырой нефти и природного газа – 103,6%, предоставлении услуг в области добычи полезных ископаемых – 104,8%. В обрабатывающих производствах индекс производства составил 95,2% к уровню апреля 2021 года.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-апреле 2022г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 69378 млн рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-апреля 2021г. – 100,2%.

В сельскохозяйственных организациях конец апреля 2022г. по сравнению с соответствующим периодом 2021г. поголовье крупного рогатого скота снизилось на 6,6% (в том числе коров на 4,3%), свиней – на 0,7%, овец и коз – на 3,3%, птицы – на 0,9%.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-апреле 2022г. составил 92170,7 млн рублей, или 109,7% к уровню января-апреля 2021г. Объем работ в апреле 2022г. составил 31506,2 млн рублей, что на 25,1% больше уровня апреля 2021г. и на 8,4% больше марта 2022г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 9999 квартир общей (полезной) площадью 487,4 тыс. кв. метров. Индивидуальное жилищное строительство. Населением республики за счет собственных и привлеченных средств введено 5631 индивидуальный жилой дом общей площадью 859,7 тыс. кв. метров., что составляет 63,8 % от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 152,7 кв. метров.

Транспорт

В январе-апреле 2022г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 4491,4 млн т-км (138,4% к уровню соответствующего периода 2021г.). Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-апреле 2022г. составил 408,9 млн пасс-км (94,2% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Потребительский рынок

На потребительском рынке оборот розничной торговли на душу населения в январе-апреле 2022г. составил 98128 рублей, всего – 381 741,9 млн.руб., что составило 99,4% к январю-апрелю 2021 года.

В январе-апреле 2022г. оборот розничной торговли на 92,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 7,3%. В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-апреле 2022г. составил 44,6%, непродовольственных товаров – 55,4%.

В январе-апреле 2022г, в структуре объема бытовых услуг 84,4% приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – 36,3%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 34,7%, услуги парикмахерских – 8,4%, ритуальные услуги – 5,0%.

Оборот оптовой торговли в январе-апреле 2022г. составил 973986,7 млн рублей, или 93,7% (в сопоставимых ценах) к уровню января-апреля 2021г. В апреле 2022г. оборот розничной торговли составил 242945,9 млн рублей, или 82,7% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 29,6% оборота оптовой торговли.

Уровень жизни

Средняя начисленная заработная плата работающих на предприятиях и в организациях республики, включая субъекты малого предпринимательства, за январь-март 2022 года составила 47 807,1 рублей и увеличилась по сравнению с соответствующим периодом 2021 года на 18,5%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен на товары и услуги, составила 105,8% к соответствующему периоду 2021 года.

Объем денежных доходов населения в январе-марте 2022г. сложился в размере 440295,7 млн рублей. В январе-марте 2021г. денежные доходы населения составили 382727,2 млн рублей. Реальные денежные доходы в январе-марте 2022г. составили 102,6% к соответствующему периоду 2021г. Реальные располагаемые денежные доходы населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в январе-марте 2022г. по сравнению с соответствующим периодом 2021г. составили 103,0%. Денежные доходы на душу населения в январе-марте 2022г. составили 37764 рубля.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в феврале-апреле 2022г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2035,9 тыс. человек), или 52,2% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 1989,9 тыс. человек (97,7% рабочей силы) были заняты в экономике и 46,0 тыс. человек (2,3%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью в возрасте 15 лет и старше (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) составил 62,9%.

В марте 2022г. в общей численности занятого в экономике населения 926,9 тыс. человек), или 46,9% составляли штатные работники (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера, для работы в этих организациях привлекалось 42,4 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости).

На конец апреля 2022г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан

зарегистрированы в качестве безработных 10,9 тыс. человек (по оценке 0,54% рабочей силы¹), на конец апреля 2021г. – 1,2%), из них 8,6 тыс. человек получали пособие по безработице (78,9 % от общего числа зарегистрированных безработных).

Инвестиции

Большое внимание Правительства Республики Татарстан уделяется продвижению инвестиционного потенциала региона и улучшению его инвестиционного климата, а также созданию для инвесторов комфортных условий для ведения бизнеса.

Инвестиции в нефинансовые активы (без инвестиций в прирост запасов материальных оборотных средств). В январе-марте 2022г. инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили 79576,3 млн рублей, из них 99,8% приходилось на инвестиции в основной капитал.

В январе-марте 2022г. инвестиций в основной капитал¹) использовано в объеме 123091,9 млн рублей, или 104,9% к уровню января-марта 2021г.

В январе-марте 2022г. инвестиции в основной капитал (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) использованы в объеме 79414,1 млн рублей, или 113,5% к уровню января-марта 2021г.

Потребительские цены

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг) для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Республике Татарстан на конец апреля 2022г. составила 17683,88 рубля в расчете на месяц и увеличилась по отношению к предыдущему месяцу на 1,4%, к декабрю 2021г. – на 8,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключаяющий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в апреле 2022г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 101,4% (в апреле 2021г. – 100,6%). Цены на рынке жилья. В I квартале 2022г. по сравнению с IV кварталом 2021г. индексы цен на первичном рынке жилья составили 109,2%, на вторичном – 106,4%.

Финансы

Сальдированный финансовый результат за январь-март 2022 года составил 204 125,22 млн.руб., что составило 101,7% к соответствующему периоду 2021 года. Сумма прибыли за январь-март 2022 года составила 288 681,04 млн.руб.

Кредиторская задолженность на 1 апреля 2022г. составила 1720542,2 млн рублей, из нее просроченная – 35061,2 млн рублей, или 2,0% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 марта 2022г. – 1,2%, на 1 апреля 2021г. – 1,6%).

Дебиторская задолженность по республике на 1 апреля 2022г. составила 1784966,4 млн рублей, из нее просроченная – 42759,1 млн рублей.

Источник:

https://tatstat.gks.ru/storage/mediabank/%D0%9A%D0%BE%D0%BC%D0%BF%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%81%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%B4%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4_04_2022.pdf

Инфляция

Согласно его данным, индекс потребительских цен в марте 2022 года составил 108,98% к февралю текущего года. То есть всего за один месяц товары и услуги стали дороже в регионе в среднем на 9%.

В том числе на потребительские товары цены выросли на 9,84%: продукты питания стали дороже на 7,16%, а непродовольственные товары — на 12,13%. Стоимость услуг в республике по итогам марта выросла на 6,46%.

Такой скачок цен стал рекордным за последние годы. Так, по итогам всего 2021 года товары и услуги в Татарстане подорожали на 8,66%, в том числе продукты — на 11%. Ежемесячная динамика, как правило, не превышала 1%.

В январе и феврале 2022 года месячная инфляция также была относительно невысокой — 1,07% и 0,8%. В итоге общая инфляция за три месяца этого года составила 11,03% (к уровню декабря 2021 года). Самое заметное подорожание по итогам первого квартала произошло в секторе непродовольственных товаров — на 13,36%.

Годовая инфляция итогам марта 2022 года (к уровню марта 2021 года) ускорилась до 18,08%. В том числе цены на продукты питания за год выросли на 18,91%, на непродовольственные товары — на 21,23%, на услуги — на 12,14%.

Всплеск инфляции стал заметен после начала спецоперации РФ на Украине. Как сообщали власти Татарстана, жители стали запасаться продуктами длительного хранения, что привело к ажиотажному спросу.

В результате с 25 февраля по 1 апреля стоимость 1 кг сахара выросла до 82,64 руб. (+47,2%). На 25% подорожала соль, рис — на 22,7%, гречка — на 19,1%.

Источник: <https://www.kommersant.ru/doc/5315146>

Развитие малого и среднего предпринимательства

Из 102845 организаций, учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов, 99794 являются юридическими лицами, 3051 — филиалами, представительствами и другими обособленными подразделениями юридических лиц и иными неюридическими лицами. На 1 мая 2022г. в базе Статистического регистра учтено 97843 индивидуальных предпринимателей, в том числе 3547 глав крестьянских (фермерских) хозяйств и 1700 частн адвокатов и нотариусов.

Для поддержки субъектов МСП, в том числе в рамках национального проекта «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы», оказывается комплекс мер финансовой и нефинансовой поддержки. За 2021 год поддержка оказана более чем 34 тыс. субъектам МСП, в том числе 19 тыс. субъектов МСП получили финансовую поддержку на сумму 47,5 млрд рублей.

В 2022 году продолжается реализация национального проекта «Малое и среднее предпринимательство и поддержка индивидуальной предпринимательской инициативы», в Татарстане реализуется 3 региональных проекта:

1. «Создание благоприятных условий для осуществления деятельности самозанятыми гражданами». В рамках проекта реализуются следующие меры поддержки: предоставление микрозаймов по льготной ставке, предоставление поручительств, оказание информационно-консультационных услуг самозанятым гражданам на базе центра «Мой бизнес», предоставление грантов;

2. «Создание условий для легкого старта и комфортного ведения бизнеса». В рамках проекта реализуются следующие меры: предоставление социальным предпринимателям (включенным в реестр) финансовой поддержки в виде грантов, обеспечение оказания комплексных услуг, предоставление комплексной финансово-гарантийной поддержки начинающим предпринимателям (микрозаймы, поручительства);

3. «Акселерация субъектов малого и среднего предпринимательства Республики Татарстан».

В рамках проекта реализуются следующие меры: предоставление комплексной финансово-гарантийной поддержки, предоставление льготной лизинговой поддержки через Региональную лизинговую компанию, предоставление льготных микрозаймов, субсидирование затрат по уплате процентных ставок, субсидирование стоимости доставки продуктов питания и еды, оказание комплексных услуг, поддержка экспортно-ориентированных субъектов малого и среднего предпринимательства, развитие промышленных площадок.

В настоящее время на промышленных парках Республики Татарстан осуществляют деятельность порядка 1 500 резидентов, создано более 40 тыс. рабочих мест. Развитие промышленных парков направлено на создание и модернизацию рабочих мест, стабильные налоговые отчисления, развитие на селе альтернативных видов занятости малого бизнеса, социальной и инженерной инфраструктуры, формирование мотивации к труду, привлечение квалифицированных работников в эту сферу.

11.3 Мониторинг цен на земельные участки в Республике Татарстан

МОНИТОРИНГ ЦЕН ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НАХОДЯЩИХСЯ НА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКАХ И АРЕНДНЫХ ОТНОШЕНИЯХ С/ЗЕМЛЕЛЬНЫМИ ПУНКТАМИ НА 01.06.2022

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

Муниципальное образование Республики Татарстан	Земельный участок	Цена за 1 кв.метр	Цена за 1 кв.метр	Цена за 1 кв.метр
Агрызский муниципальный район				
г.Агрыз (административно-торговое назначение)	400	800	400	
г.Агрыз (ИЖС)	120 (мин. 500)*	850 (макс. 1500)*	400	
г.Агрыз (промышленное использование)	375 (мин. 210)*	800 (макс. 1 100)*	450	
Агрызский муниципальный район (ИЖС)	25	400 (макс. 1 000)*	180	
Азнавский муниципальный район				
г.Азнавур (промышленное использование)	150	700	200	
г.Азнавур (административно-торговое назначение)	250	1 500 (макс. 3 300)*	750	
г.Азнавур (ИЖС)	250	1 100 (макс. 1 800)*	600	
г.Азнавур, в районе ул.Бакетте, ул.Сабитов (ИЖС)	200	550	330	
Азнавский муниципальный район (ИЖС)	85	580	280	
Асавский муниципальный район				
пгт.Асав (ИЖС)	150 (мин. 110)*	250 (макс. 380)*	700	
пгт.Асав (промышленное использование)**	350	850	150	
Асавский муниципальный район (ИЖС)	30	80	50	
Атмышский муниципальный район				
г.Атмыш (промышленное использование)	100	300 (макс. 320)*	150	
г.Атмыш (ИЖС)	500	450	380	
Атмышский муниципальный район (ИЖС)	40	300	170	
Атмышский муниципальный район (промышленное использование, АЗС)**	1 110	1 110	1 110	
Алексеевский муниципальный район				
пгт. Алексеевское (ИЖС)	290 (мин. 110)*	1000 (макс. 1500)*	400	
Алексеевский муниципальный район (ИЖС)	80 (мин. 60)*	400 (макс. 1500)*	280	
Альметьевский муниципальный район				
г.Альметьевск (индустриально-жилищное строительство)	9000 (макс. 4 545)*	13 600 (макс. 20 000)*	11 800	
г.Альметьевск, центр города (административно-торговое назначение)	1 000	10 000 (макс. 15 000)*	5 000	
г.Альметьевск, район жилой застройки (административно-торговое назначение)	1 300	4 000	2 250	
г.Альметьевск (промышленное использование)	300 (мин. 120)*	4 000	2 000	
г.Альметьевск (ИЖС)	2 000 (макс. 5000)*	6 000 (макс. 10 000)*	3 000	
Альметьевский муниципальный район - бывшее поселение сельского поселения, Верхнекамское сельское поселение, пгт.Иванов, Мухомов, мкр.Южная, с.Новоивановка, д.Солониха, с.Успенское (ИЖС)	250 (мин. 125)*	1 000 (макс. 1000)*	600	
Альметьевский муниципальный район - Ямал, Ямал, Березовка (ИЖС)	160 (мин. 130)*	330 (макс. 850)*	220	

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«СОЮЗ ОЦЕНЩИКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН»

Муниципальное образование Республики Татарстан	Земельный участок		
	Цена за 1 кв.метр	Цена за 1 кв.метр	Цена за 1 кв.метр
Арский муниципальный район			
г.Арск (промышленное использование)	300 (мин. 120)*	1 200 (макс. 2 000)*	700
г.Арск (административно-торговое назначение)	200	1 000 (макс. 3 000)*	500
г.Арск (ИЖС)	190	1 000 (макс. 2 300)*	350
Арский муниципальный район (ИЖС, ИЖС)	100 (мин. 80)*	800	400
Арский муниципальный район (промышленное использование)	54	100	70
Апастовский муниципальный район			
Апастовский муниципальный район (промышленное использование)	50	250	190
Апастовский муниципальный район (ИЖС)	50	130	80
Атнинский муниципальный район			
г.Большая Атна (ИЖС, ИЖС)	170	500 (макс. 1 000)*	300
Атнинский муниципальный район (промышленное использование)	100	170	120
Атнинский муниципальный район (ИЖС, ИЖС)	200	250	240
Бавловский муниципальный район			
г.Бавлы (промышленное использование)	600 (мин. 280)*	1 100	800
г.Бавлы (ИЖС)	250 (мин. 180)*	1 175 (макс. 2 000)*	330
Бавловский муниципальный район (ИЖС)	58	730 (макс. 1 500)*	330
Балтасовский муниципальный район			
пгт. Балтас (ИЖС)	300 (мин. 150)*	700 (макс. 900)*	400
Балтасовский муниципальный район (ИЖС)	100 (мин. 80)*	380 (макс. 850)*	180
Бугульминский муниципальный район			
г.Бугульма (ИЖС)	250 (мин. 200)*	1800	600
г.Бугульма (торговое)	360	1 500 (макс. 4 000)*	700
г.Бугульма (промышленное использование)	170	520 (макс. 2000)*	500
г.Бугульма (жилищное строительство)**	1 458	1 458	1 458
Бугульминский муниципальный район (ИЖС)	130 (мин. 50)*	1 120 (макс. 1 500)*	350
Бушский муниципальный район			
г.Буш (административно-деловое назначение)	600 (мин. 250)*	1 800 (макс. 2 600)*	700
г.Буш (промышленное использование)	130 (мин. 50)*	500 (макс. 1 000)*	180
г.Буш (ИЖС)	180	1 000 (макс. 1 600)*	500
Бушский муниципальный район (ИЖС)	40 (мин. 30)*	350 (макс. 1 200)*	150



МОНИТОРИНГ ИДЕНТИФИКАЦИИ ОБЪЕКТОВ НЕЗАКОННОЙ ЗАСТРОЙКИ
РЕЗУЛЬТАТЫ АРБИТРАЖНОГО СТАДИО ПО СОПоставЛЕНИЮ НА 01.04.2022

Реализация объектов в границах муниципального района (района)	Экспертная стоимость участка		
	Экспертная цена	Экспертная цена	рейтинговая оценка (по 1 баллу за единицу цены)
Верхнетуровский муниципальный район:			
с. Верхний Устьин (торговое назначение)	1 000	1 200	1 100
с. Верхний Устьин, с. Шведское Слобода, с. Набережные Моршарины.	500 (мин. 300)*	2 000 (макс. 2 300)*	870
с. Печенье, д. Селеви, с. Гаврилово (ИЖС)	530 (мин. 300)*	1 000 (макс. 7 000)*	630
пос. Карася, с. Тенишино Устьян, с. Девятай, Лесные Моршарины, с. Гагарина, д. Струнина, с. Ташкина (ИЖС)	300 (мин. 190)*	1 000 (макс. 1 200)*	540
с Татарские Бурачкино, с. Русское Магурское (ИЖС)	200 (мин. 160)*	450 (макс. 650)*	300
с Куратово, с. Калачи, с. Каюдиново, с. Коргуна, с. Собольское, д. Нарынов (ИЖС)	150	330 (макс. 545)*	220
с Майды, с. Большое Мокое, с. Выбелитово, с. Сметово, прочие населенные пункты (ИЖС)	80	300	180
Верхнетуровский район (вдоль трасс: для предпринимательской деятельности - общины пассажирского сервиса)	650	1 380	800
Верхнетуровский район (промышленно-складские назначения)	350	500 (макс. 7 120)*	900
Высоцкий муниципальный район:			
п. Высокая Гора (Административно-торговое назначение)	1 000 (мин. 300)*	5400 (макс. 7 800)*	1400
п. Высокая Горостроительное назначение)	350 (мин. 200)*	1 500 (макс. 4 000)*	800
Высоцкий район (различных назначений)	250	900	500
п. Высокая Гора, п. Шары, п. Новый Петухов, д. Колосково, д. Алеша, д. Семеновка, с. Демич, с. Демидов, с. Озерки, с. Камушки, п. Барсуки, д. Чернухино, с. Яблово, д. Златый, с. Добрыня (ИЖС)	400 (мин. 170)*	2 150 (макс. 4 820)*	800
с Павлова, с. Паранки, с. Ямкурты, с. Юкс, с. Бонеры, с. Степанов, д. Малый Сулбаши, д. Акша, д. Курчалы, с. Тимофеевка, с. Камзино, с. Каюдино (ИЖС)	300	1 300 (макс. 1 850)*	880
с Вель-Аул, с. Большое Кызыл, с. Мамчино, д. Курдюки, д. Русско-Татарская Алча, д. Сулбаши, с. Белые Кызылы, с. Датили, с. Казаклар, с. Чукардуку, д. Асларджа (ИЖС)	80	600 (макс. 1 000)*	500
Дрожжановский муниципальный район:			
с Старое Дрожжаново (ИЖС)	120	150	130
Дрожжановский муниципальный район (производство товаров на продажу)	40	80	65
Дрожжановский муниципальный район (ИЖС)	25	80 (макс. 150)*	40

[illegible]

Муниципальное образование (район, город, поселок городского типа)	Денежные показатели (тысячи рублей)		
	капитальный	капитальный	суммарный (с учетом
	затрат	затрат	финансирования)
Байбульский муниципальный район			
г. Байбула (административно-территориальное наименование)	880 затрат 1 100*	1 080 затрат 1 100*	1 830 затрат 2 200*
г. Байбула (промышленное наименование)	300	1 680 затрат 2 500*	600
г. Байбула (ИЖС)	350	2 100 затрат 2 300*	1 000
с. Таскала (ИЖС)	200 затрат 60*	1 000 затрат 1 100*	600
с. Кустово, с. Савиново, с. Большая Тарновка, с. Подорожное, с. Печенево, с. Мухомы, с. Юлтышка, с. Майский, с. Хитрово (ИЖС)	75 затрат 30*	180 затрат 400*	300
с. Сосновка, с. Акимово, с. Черный д. Новая Мурава (ИЖС)	40	180 затрат 180*	80
Байбульский муниципальный район (прямые капитальные вложения ИЖС)	52	100 затрат 300*	100
Завенский муниципальный район			
г. Завенга (территориальное наименование)	180	1 000	700
с. Завенга (промышленное наименование)	440*	440*	440*
г. Завенга (ИЖС)	180	1 000 затрат 1 400*	490
с. Завенга (старая)	155	300	300
Завенский муниципальный район (ИЖС)	43	480 затрат 900*	200
Зеленодольский муниципальный район			
с. Зеленодольск (строительство многоквартирного дома)	1 790 затрат 450*	7 880 затрат 11 900*	4 500
г. Зеленодольск (торгово-офисное наименование)	3 800 затрат 1 250*	7 880 затрат 12 400*	6 000
г. Зеленодольск (промышленно-складское наименование)	890	4 880 затрат 8 000*	2 500
с. Зеленодольск (обслуживание автомобильного транспорта)**	1 278	1 278	3 278
г. Зеленодольск (ИЖС)	610	1 000 затрат 4 000*	1 800
с. Давыдов (ИЖС)	1 320 затрат 1 000*	3 000	2 000
с. Савинск (ИЖС)	300 затрат 200*	2 500 затрат 4 400*	2 900
с.т. Вязовское (ИЖС)	750 затрат 240*	2 850	1 900
с. Ишимовское, д. Орловка, с. Гари (ИЖС)	900 затрат 400*	1 900 затрат 6 000**	950
с. Красный Яр (ИЖС)	410	1 000	430
село Раифское, Раифский монастырь (ИЖС)	150	1 880	690
пгт. Набережно-Волжский (ИЖС)	270	420	380
Зеленодольский муниципальный район - прямые капитальные вложения ИЖС	80	220 затрат 1 450*	180
Зеленодольский муниципальный район	870	575	172

Муниципальное образование (наименование муниципального образования)	Муниципальное образование (наименование муниципального образования)		
	Муниципальное образование (наименование муниципального образования)	Муниципальное образование (наименование муниципального образования)	Муниципальное образование (наименование муниципального образования)
Муниципальный район			
г. Маматова (городской)	180	900 (зем. 3 500 га)	100
с. Маматова (СРК)	150 (зем. 60 га)	750 (зем. 1 500 га)	100
Муниципальный район (городской)	90 (зем. 11 га)	420 (зем. 1 300 га)	100
Муниципальный район (СРК)	30 (зем. 25 га)	700 (зем. 900 га)	120
Муниципальный район			
г. Маматова (городской)	1 000 (зем. 825 га)	3 100	2 900
с. Маматова (СРК)	200 (зем. 100 га)	1 100 (зем. 1 800 га)	100
Муниципальный район (городской)	150	1 500 (зем. 1 100 га)	400
г. Маматова (городской)	280	400	120
Муниципальный район (СРК)	100	250	150
Муниципальный район (СРК)	100 (зем. 50 га)	150 (зем. 1 000 га)	150
Муниципальный район			
с. Маматова (СРК)	160 (зем. 100 га)	800 (зем. 1 600 га)	400
г. Маматова (городской)	100	1 000 (зем. 2 000 га)	100
Муниципальный район (СРК)	30	500 (зем. 1 100 га)	200
Муниципальный район (СРК)	40	60	50
Муниципальный район			
с. Маматова (городской)	200	600 (зем. 900 га)	100
с. Маматова (СРК)	180 (зем. 75 га)	650 (зем. 800 га)	200
с. Маматова (городской)	100	300	200
Муниципальный район (СРК)	40	300	100
Муниципальный район			
г. Маматова (городской)	2 800 (зем. 5 500 га)	11 200 (зем. 15 000 га)	6 000
с. Маматова (СРК)	250	8 000 (зем. 8 000 га)	1 000
г. Маматова (городской)	2 900	8 000 (зем. 17 000 га)	5 500
с. Маматова (СРК)	2 000 (зем. 2 000 га)	8 000 (зем. 8 000 га)	2 200
с. Маматова (СРК)	60	1 000 (зем. 1 000 га)	100

[illegible]

Административная территория (наименование муниципального района)	Демографические показатели		
	численность населения	численность городского населения	численность сельского населения
Район Слободской муниципальный район			
г.п. Район Слободы (ИЖС)	270 (наим. 200)*	100 (наим. 75)*	400
Район Слободской муниципальный район (ИЖС)	46	700 (наим. 1 200)*	320
Район Слободской муниципальный район (торговое название: «Промышленные предприятия»)	700	700	700
Сабовский муниципальный район			
п.п. Бельские Сабы (ИЖС)	250 (наим. 75)*	990 (наим. 1 400)*	400
п. Шендеров (ИЖС)	150	310	200
п.п. Бельские Сабы (торг. название)	150	150	150
Сабовский муниципальный район (ИЖС)	50	380 (наим. 550)*	720
Сармановский муниципальный район			
п. Сарманово (торговое)	100	250 (наим. 500)*	150
п. Сарманово (ИЖС)	90	350 (наим. 700)*	200
Сармановский муниципальный район (ИЖС)	45 (наим. 20)*	250 (наим. 315)*	100
Славский муниципальный район			
п. Ветер (ИЖС)	100	500 (наим. 1 000)*	250
п. Ветер (торговое)	170	1 290	620
Славский муниципальный район (ИЖС)	90	910 (наим. 1 250)*	160
Тетовский муниципальный район			
п. Тетово (ИЖС)	100 (наим. 40)*	600 (наим. 1 200)*	150
Тетовский муниципальный район (ИЖС)	40	300	160
Туватовский муниципальный район			
Туватовский муниципальный район (торговое наименование)	200	870 (наим. 1 200)*	450
д. Веткус, пос. Ишановский, пос. Олушка (ИЖС)	2 200	1 700	2 400
п. Вольное (Селитра д. Матеев (район д. А. Куликов, д. Суровая, с. Ново-Приморье, д. Старое Ермолюк) (ИЖС)	800	1 800	1 300
п. А. Куликов, п. Веткус, пос. Новое, п. Матеев, д. Вольное, д. Куликов, д. Матеев (ИЖС)	450	1 200	350
п. Шендеров, пос. Соколов Бор, п. Селитра Татарстан, пос. Куликов (пос. п. Веткус) (ИЖС)	400	800	500
п. Куликов, д. Матеев (ИЖС)	120	760	140
Туватовский муниципальный район (ИЖС)	180	500	300
Туватовский муниципальный район (торговое наименование: «Исключительное»)	70	300 (наим. 1 600)*	130

Размещение использования в разрезе всего распределенного земельного участка	Дополнен при нахождение на участке		
	минимальная цена	максимальная цена	наибольшее число встречающихся значения
Тюлячинский муниципальный район			
с.Тюлячи (ИЖС)	130	350	180
Тюлячинский муниципальный район (ИЖС)	75 (мин. 60)*	200 (макс. 300)*	100
Черемшанский муниципальный район			
с.Черемшан (ИЖС)	160	500 (макс. 700)*	300
Чистопольский муниципальный район			
г. Чистополь (ИЖС)	320 (мин. 250)*	1 700 (макс. 3 250)*	650
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.Булдиново, с.Булдырь, с.Александровка, п.Юлдюз, с.Чистопольские Выселки, д.Михайловка (ИЖС)	100 (мин. 50)*	590	275
Чистопольский район (административное назначение)	20	40	30
Ютазинский муниципальный район			
пгт.Уруську (ИЖС)	150 (мин. 70)*	600 (макс. 3 300)*	400
пгт.Уруську (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

Источник информации: <https://mzio.tatarstan.ru/monitoring>

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Объектом оценки является рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, который относится к категории земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: «индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками».

По результатам анализа наиболее эффективного использования земельного участка, в отношении которого определяется рыночная стоимость, был сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием земельного участка является использование по назначению, как автостоянка.

Таким образом в рамках проводимого анализа рассматривался следующий сегмент:

- земельные участки, категории земель земли населенных пунктов, **расположенные в Лаишевском районе, с.Столбище.**

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

В целом, Анализ соответствующих сегментов рынка коммерческой недвижимости на момент оценки показал, что этот сегмент рынка достаточно развит.

Источник информации: сайт www.avito.ru. <https://www.domofond.ru/>.



Таблица 10.1 Сведения о продаже сопоставимых объектов недвижимости для объектов оценки

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
1	Республика Татарстан, Лаишевский район, Столбищенское сельское поселение, Столбище	1 654,00	1 000 000,00	604,59	12.12.2022	АКЦИЯ, при покупке земельного участка с АВИТО, скидка 50.000тыс. ☞ Имеется рассрочка на 6-8 месяцев. Продаётся участок (ИЖС) 16,54 соток ===== ☞ На участке есть: ♦ Газ ♦ Свет ♦ Вода с бурением индивидуально ♦ Дороги ♦ Ежедневные автобусы ♦ Выезд из Казани по Оренбургскому тракту ===== ↓ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЦЕНА ИНДИВИДУАЛЬНАЯ, УТОЧНЯЙТЕ ПО ТЕЛЕФОНУ ↓ ☑ ЗВОНИТЕ со словом ХОЧУ КУПИТЬ, мы проконсультируем вас БЕСПЛАТНО, мы много знаем о участках и знаем где покупать, а где нет! Хотите приобрести участок по выгодной цене, ☎ ЗВОНИТЕ прямо сейчас и записывайтесь на осмотр! Земельный участок возле реки Меши, есть все для комфортной жизни ===== Артикул: k - w 1 w 6 8 / 8 g 6	https://www.domofond.ru/uc-hastokzemli-na-prodazhu-stolbische-6072051588
2	Республика Татарстан, Лаишевский район, Столбищенское сельское поселение, Столбище	644,00	966 000,00	1 500,00	12.12.2022	Имеется рассрочка на 6-8 месяцев ☞ АКЦИЯ, при покупке земельного участка с АВИТО, скидка 50.000тыс ↓ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЦЕНА ИНДИВИДУАЛЬНАЯ, УТОЧНЯЙТЕ ПО ТЕЛЕФОНУ ↓ Продаётся участок (ИЖС) 6,44 соток ===== ☞ На участке есть: ♦ Газ ♦ Свет ♦ Вода с бурением индивидуально ♦ Дороги ===== ○ Все необходимое для жизни ○ Школа ○ Детский сад ○ Широкие улицы ===== ☑ ЗВОНИТЕ со словом ХОЧУ КУПИТЬ, мы проконсультируем вас БЕСПЛАТНО, мы много знаем о участках и знаем где покупать, а где нет! Хотите приобрести участок по выгодной цене, ☎ ЗВОНИТЕ прямо сейчас и записывайтесь на осмотр! Земельный участок возле реки Меши, есть все для комфортной жизни ===== Артикул: d - e 4 f 14 0 / 5 r 9	https://www.domofond.ru/uc-hastokzemli-na-prodazhu-stolbische-6071711621
3	Республика Татарстан, Лаишевский район, Столбищенское сельское поселение, Столбище	1 000,00	600 000,00	600,00	29.11.2022	☞ Имеется рассрочка на 6-8 месяцев ☞ АКЦИЯ, при покупке участка с АВИТО, скидка 50.000тыс. Продаётся участок (ИЖС) 10 соток, в коттеджном поселке Солнечный берег. ☞ На участке есть: ♦ Газ ♦ Электричество ♦ Дороги ↓ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЦЕНА ИНДИВИДУАЛЬНАЯ, УТОЧНЯЙТЕ ПО ТЕЛЕФОНУ ↓ ===== ☞ Преимущества: ♦ Участок в 25 мин от Казани ♦ Стоимость сотки всего 60т.р ♦ Дороги с твердой щебеночным покрытием ♦ Все необходимые магазины ===== ☑ ЗВОНИТЕ со словом ХОЧУ КУПИТЬ, мы проконсультируем вас БЕСПЛАТНО, мы много знаем о участках и знаем где покупать, а где нет! Хотите приобрести участок по выгодной цене, ☎ ЗВОНИТЕ прямо сейчас и записывайтесь на осмотр! Земельный участок возле реки Меши, есть все для комфортной жизни Артикул: n - v 0 d 14 15 / 1 f 0	https://www.domofond.ru/uc-hastokzemli-na-prodazhu-stolbische-5970506521
4	Республика Татарстан, Лаишевский район, Столбищенское сельское поселение, Столбище	1 000,00	519 999,00	520,00	09.12.2022	Участок 10 сот. (ИЖС). Продажа недвижимости/Продам участок/Участок ИЖС недорого. Продаю земельный участок от собственника по выгодной цене ↓ Участок расположен в 10 минутах от города Казани. Характеристики: — Назначение земли: ИЖС — Кадастровый номер: 16:24:150301:1151 — Участок размером: 10 соток. — Участок сам правильной и прямоугольной формы. — Ширина участка: 24 м — Длина: 36 м Уютное место для спокойной приятной жизни. Природный ландшафт делает это расположение максимально удобным. Подъездные пути очень удобные. Отличный вариант для Вас и Вашей семьи! В шаговой доступности: 1. Остановки общественного транспорта 2. Школы 3. Детские сады 4. Аптеки 5. Магазины (Магнит, Светофор) 6. Амбулатория 7. Церковь Ближайшие поселки: Усады, Кабаны, Мирный, Габишево, Песчаные Ковали. ☘	https://www.domofond.ru/uc-hastokzemli-na-prodazhu-stolbische-6057218289



№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена пред- ложения, руб.	Цена пред- ложения, руб./м2	Дата пред- ложения	Текст объявления	Ссылка
						СОДЕЙСТВИЕ В ОДОБРЕНИИ ИПОТЕКИ ✨ МАТЕРИНСКИЙ КАПИТАЛ ✨ ОБМЕН ✨ ПРИЕМ В ОПЛАТУ ВАШЕ ЖИЛЬЕ 📞 Не откладывайте на завтра, Звоните прямо сейчас! Республика Татарстан, Лаишевский район, село Столбище 📌 Стоимость представ-лена за одну сотку📌 Не забудьте добавить наше объявление в ИЗБРАННОЕ❤️ Остальные наши предложения, можно посмотреть в профиле. АН «Альянс Хаус» Юлия	
5	Республика Татарстан, Лаишевский район, Столбищенское сельское поселение, Столбище, ул.Взлетная	1 000,00	2 999 000,00	2 999,00	29.11.2022	Продается земельный участок ИЖС в Столбище. 10 соток, газ, эл-во. Есть возможность приобрести большее количество соток до 25.	https://www.domofond.ru/uc-hastokzemli-na-prodazhu-stolbische-6006879416
6	Республика Татарстан, Лаишевский район, Столбищенское сельское поселение, Столбище. Ул.Советская, 213	1 274,00	4 899 999,00	3 846,15	12.12.2022	Арт. 24234126 Продаётся земельный участок площадью 12.74 сот. в поселке Столбище, Лаишевского района. Время в пути от г.Казань 15 минут. Об участке : *16:24:150120:425 * НАЗНАЧЕНИЕ - ИЖС *БЕЗ ПОСТРОЕК И НАСАЖДЕНИЙ * РАЗРАБОТАН * ПРАВИЛЬНАЯ ФОРМА * РАЗМЕРЫ 23х60 *ПЕРВАЯ ЛИНИЯ(без флага) *УДОБНЫЕ ПОДЪЕЗДНЫЕ ПУТИ *ОТЛИЧНОЕ МЕСТОРАСПОЛОЖЕНИЕ (шаговая доступность - автобусная остановка 3 мин, магазин 3 мин и т.д.) *КОММУНИКАЦИИ РЯДОМ С УЧАСТКОМ *ЗАБОР С 2-Х СТОРОН п. Столбище есть вся необходимая инфраструктура: *магазины первой необходимости, а также ПЯТЕРОЧКА И МАГНИТ * общеобразова-тельная школа * 2 детских сада * больница * отделение Сбербанка * нотариус В город каждые полчаса курсирует общественный транспорт - 103, 197, 559, 118 автобусы Весь спектр в сфере недвижимости : * ОБМЕН * КУПЛЯ/ПРОДАЖА * СРОЧНЫЙ ВЫКУП ВАШЕГО ЖИЛЬЯ *ПОДБОР * БЕСПЛАТНЫЕ УСЛУГИ ПО ОДОБРЕНИЮ ИПОТЕКИ - помощь в получении под самый низкий %. *МАТ.КАПИТАЛ *ОПЕКА * ВОЕННЫЙ СЕРТИФИКАТ АН ЗА ГОРОД	https://www.avito.ru/stolbisc-he/zemelnye-uchastki/uchast-ok-127sot_izhs_239405601_1
7	Республика Татарстан, Лаишевский район, Столбищенское сельское поселение, Столбище	3 662,00	6 690 000,00	1 826,87	23.06.2022	Объект №51306 Участок,который нужен именно Вам! Продаём уникальный объект-земельный участок промышленного назначения. Земля размежевана на правильные квад-ратные и прямоугольные участки площадями от 37 соток и выше (под строительство	https://dom.mirkvartir.ru/235207246/
8	Республика Татарстан, Лаишевский район, Столбищенское сельское поселение, Столбище	630,00	1 400 000,00	2 222,22	13.12.2022	Продается земельный участок 6.3 соток в с. Столбище Лаишевского района Республики Татарстан. Участок в расположился в п Столбище, Лаишевский район, города Казань! Столбище это жилой массив с супер развитой инфраструктурой: пункт полици,больница,два сада,школа 11 классов с кадетским классом, аптеки,почта, отделение банка, магнит,эдельвейс,пятёрочка,оптовый мебельный магазин! К участку ведут отлич-ные подъездные пути - широкая асфальтированная дорога! Все коммуникации ГАЗ, СВЕТ, ВОДА проходят по улице! Юристами отдела продаж проведен аудит, участок проверен на охранные зоны и красные линии, рекомендован к сделке! Документы готовы к продаже! Остались вопросы? Звоните! Хорошая альтернатива поселкам: Усады, Кабаны, Зимняя Горка, Бима.	https://www.kdo.ru/prodazha-uchastka-stolbishhe-selo-113203396/
9	Республика Татарстан, Лаишевский район, Большекабанское сель- ское поселение, село Большие Кабаны	1 654,00	1 700 000,00	1 027,81	10.12.2022	Имеется рассрочка на 6-8 месяцев Продается участок (ИЖС) 16,54 соток ===== 📞 На участке есть: ♦ Газ ♦ Свет ♦ Вода с бурением индиви-дуально ♦ Дороги ♦ Ежедневные автобусы ♦ Выезд из Казани по Оренбургскому тракту ===== 📌 ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЦЕНА ИНДИВИДУАЛЬНАЯ, УТОЧНЯЙТЕ ПО ТЕЛЕФОНУ 📌 ☑ ЗВОНИТЕ со словом ХОЧУ КУПИТЬ, мы прокон-сультируем вас БЕСПЛАТНО, мы много знаем о участках и знаем где покупать, а где нет! Хотите приобрести участок по выгодной цене, 📞 ЗВОНИТЕ прямо сейчас и записывай-	https://www.domofond.ru/uc-hastokzemli-na-prodazhu-kazan-5975800823



№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена пред- ложения, руб.	Цена пред- ложения, руб./м2	Дата пред- ложения	Текст объявления	Ссылка
						тес на осмотр! Земельный участок возле реки Меши, есть все для комфортной жизни =====Артикул: d - m 11 c 9 14 / 2 s 5	
10	Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Никольское, ул. Клубная, д.1а	2 700,00	2 400 000,00	888,89	01.12.2022	Продаю земельный участок, расположенный в Лаишевском районе, с. Никольское, ул. Клубная, д.1а. Участок в собственности. Документы готовы.цена договорная.звонить в любое время.	https://www.domofond.ru/uc-hastokzemli-na-prodazhu-kazan-181742762
11	Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Никольское, ул. Совхоз- ная	2 100,00	1 990 000,00	947,62	16.11.2022	Предлагаем вашему вниманию земельный участок, под застройку дома, можно разделить на два, заезд с двух сторон, коммуникации : газ, свет, вода вдоль дороги, участок ровный, со всех сторон жилые дома. Дорогу зимой чистят. Один собственник, вся цена в договоре.	https://www.domofond.ru/uc-hastokzemli-na-prodazhu-kazan-5664615495
12	Республика Татарстан, Лаишевский район, Нар- монское сельское посе- ление, село Карадули	4 100,00	4 200 000,00	1 024,39	22.11.2022	Земельный участок ровный под ИЖЗ. Вода, газ, свет на участке	https://www.domofond.ru/uc-hastokzemli-na-prodazhu-stolbische-5960475675
13	Республика Татарстан, Лаишевский район, Ни- кольское сельское посе- ление, село Тарлаши, ул. Поповка	3 600,00	5 400 000,00	1 500,00	10.12.2022	Три участка, общей площадью 36 соток. Подъездные пути с двух сторон. Возможно пере- разбитие на участки меньшей площади.	https://www.domofond.ru/uc-hastokzemli-na-prodazhu-kazan-5208278638
			мин	520			
			среднее	1 500			
			макс	3 846			

Таким образом, диапазон цен на земельные участки по состоянию на дату оценки колеблется от 520,00 руб./кв.м. до 3 846,00 руб./кв.м. Среднее значение составляет 1500,00 руб./кв. м. По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в местоположении, площади.

Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются:

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

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

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

1-й уровень

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

2-й уровень

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

3-й уровень

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

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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

Факторы влияния	Учитываемые факторы
Условия продаж	
Залоги и заклады; особые условия сделок	Мотивы продавцов и покупателей
Временные факторы	
Дата оценки	Дата известных сделок по аналогам
Условия финансирования	
Сроки кредитования; процентные ставки	Условия выделения средств
3-й уровень (знание)	
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 не недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

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

Ценообразующие факторы и обоснование их значений²

Наименование	Значение
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).
	Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.
	Наименование
	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты
	Производственно-складские объекты
	Земельные участки под ИЖС
	Земельные участки под коммерческие объекты
Местоположение	Земельные участки под производственно-складское назначение
	Земельные участки сельхозназначения
	Земельные участки под производственно-складское назначение
	Земельные участки сельхозназначения
Физические характеристики	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 определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.

Наименование	Значение
Техническое состояние	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.
Этаж расположения объекта недвижимости	При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.
Строительная характеристика объекта	Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; - получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.
Условия арендных отношений	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных: - Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы;
	- Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату.
	Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

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

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости³

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

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

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

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

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

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

социальные:

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

экономические:

³ Источник информации: <http://subschet.ru/>

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

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

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

физические:

- экология;

- сейсмические факторы.

политические (административные):

- политическая стабильность, безопасность;

- налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;

- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;

- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;

- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;

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

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

местоположение:

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

- наличие и состояние коммуникаций;

- наличие объектов социально-культурного назначения;

- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

условия продаж:

- особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей

- условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

К третьему уровню относятся следующие факторы:

физические характеристики:

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

- качество строительства и эксплуатации;

- наличие коммунальных услуг;

- функциональная пригодность;

- привлекательность, комфорт.

архитектурно-строительные:

- стиль, планировка, конструкции и т. д.;

- объемно-планировочные показатели и др.

финансово-эксплуатационные:

- эксплуатационные расходы;

- доходы, генерируемые объектом недвижимости.

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

- Местоположение;

- Площадь объекта;

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Для определения рыночной стоимости недвижимого имущества, прежде всего, необходимо определить возможные пути его использования и выбрать наиболее эффективные из них.

Наиболее эффективное использование (далее по тексту - НЭИ) 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. Однако следует отметить, что анализ НЭИ не является абсолютным. Оно лишь отражает мнение Исполнителя в отношении наиболее эффективного использования собственности, исходя из анализа существующих рыночных условий и того объема информации, которым владеет Исполнитель.

Понятие АНЭИ, применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость. Таким образом, вариант наиболее эффективного использования должен отвечать четырем критериям: - юридической допустимости;

- физической осуществимости;
- финансовой обеспеченности;
- максимальной продуктивности.

Физически возможные варианты использования.

На дату оценки помещения не используются. Однако, объемно-планировочное решение, техническое и физическое состояние делает физически возможным использование объекта оценки как административного в широком понимании, т.е. в соответствии с функциональным назначением.

Законодательно разрешенное использование

На дату оценки функционирование объекта не нарушало никакие имеющиеся законодательные ограничения. Вариант реконструкции объекта не рассматривается.

Варианты использования, приносящие прибыль.

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования объекта, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли.

Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность, из всех физически и законодательно возможных вариантов при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся объектов оценки.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т.е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта⁴.

ВЫВОДЫ НЭИ

Принимая во внимание расположение объекта, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемых объектов является их использование по назначению, а именно, земельные участки под индивидуальные жилые дома.

Данный факт выражает лишь мнение Оценщика, а не безусловный факт. Фактическое использование объекта оценки может отличаться от рекомендуемого.

⁴ Федеральные стандарты оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от «25» сентября 2014 г. № 611

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

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком всех трех подходов к оценке или обоснованный отказ от их применения.

В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка оцениваемого вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки (что является основанием для отказа от применения подходов (подхода)).

12.1. Порядок проведения оценочных работ

В ходе выполнения оценочного задания работа проводилась по следующим основным направлениям:

- Заключение с заказчиком договора об оценке.
- Инспекция объекта оценки.
- Анализ предоставленных документов.
- Беседы с балансодержателем.
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из подходов.
- Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.
- Составление и передача заказчику отчета об оценке.

12.2. Обзор подходов к оценке

Процесс оценки осуществляется с применением трех подходов: затратного, сравнительного и доходного.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости объекта оценки в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за объект оценки больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу.

12.3. Подходы к оценке имущества

12.3.1. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования Объекта оценки (п.13 ФСО №1).

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

исследовать способность Объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Вывод: в процессе настоящей оценки доходный подход не применялся. Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика есть несколько аргументов. Прежде

всего – это информация, полученная от Заказчика, что земельный участок будет использоваться исключительно для ведения личного подсобного хозяйства, т.е. будущий собственник не планирует сдавать его в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования, Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

12.3.2. Затратный подход

Подход к оценке недвижимого имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью прав на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{в/з} \times (1 - И),$$

где:

РС – рыночная стоимость объекта недвижимости;

СЗ – стоимость прав на земельный участок;

С_{в/з} – стоимость воспроизводства или замещения улучшений земельного участка (здания, сооружения), без учета износа;

И – накопленный износ улучшений земельного участка (здания, сооружения);

Последовательность расчетов стоимости на основе затратного подхода можно представить следующим образом:

1. Определение рыночной стоимости земельного участка;
2. Определение полной стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка;
3. Определение потерь стоимости в результате накопленного износа улучшений земельного участка.

Результатом является стоимость, рассчитанная на основе затратного подхода.

Определение полной стоимости воспроизводства (замещения) зданий, сооружений.

Существуют четыре способа расчета восстановительной стоимости или стоимости замещения:

1. Метод количественного анализа.
2. Поэлементный способ расчета (метод учета затрат по укрупненным конструктивным элементам).
3. Метод сравнительной единицы.
4. Индексный метод.

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений. Метод количественного анализа наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный способ расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания (сооружения). Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект - аналог,

сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта - аналога (1 куб. м, 1 кв. м и т.п.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяемый оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

Индексный метод заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом России и периодически публикуются в печати.

Определение величины износа.

При затратном подходе определение износа используется для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта — это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.

В зависимости от факторов снижения стоимости недвижимости износ подразделяется на физический, функциональный и внешний (экономический).

✓ *Физический износ* — отражает изменения физических свойств объекта недвижимости со временем (например, дефекты конструктивных элементов). Физический износ бывает двух типов: первый возникает под воздействием эксплуатационных факторов, второй - под воздействием естественных и природных факторов.

Существуют четыре основных метода расчета физического износа:

- экспертный;
- нормативный (или бухгалтерский);
- стоимостный;
- метод расчета срока жизни здания.

Самым точным и наиболее трудоемким способом является *экспертный*. Он предполагает создание дефектной ведомости и определение процента износа всех конструктивных элементов здания или сооружения.

Нормативный метод расчета физического износа основан на использовании Единых норм амортизационных отчислений. Эти нормы даются на полное восстановление первоначальной стоимости, а в расчет также включаются нормы амортизационных отчислений на капитальный ремонт и модернизацию зданий и сооружений.

Стоимостный метод заключается в определении затрат на восстановление элементов зданий и сооружений. В данном случае путем осмотра определяется процент износа каждого элемента здания, который затем переводится в стоимостном выражении.

Метод расчета срока жизни зданий базируется на экспертизе строений оцениваемого объекта и предположении, что эффективный возраст объекта (возраст, который соответствует физическому состоянию объекта и учитывает возможность его приобретения) так относится к типичному сроку экономической жизни (время, в течение которого объект может приносить прибыль), как накопленный износ к текущей восстановительной стоимости.

✓ *Функциональный износ* — это потеря в стоимости, вызванная тем, что объект не соответствует современным стандартам: с позиций его функциональной полезности, по архитектурно - эстетическим, объемно - планировочным, конструктивным решениям, благоустроенности, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам.

Функциональный износ может быть устранимым и неустранимым. Если дополнительно полученная стоимость превышает затраты на восстановление, то функциональный износ - устранимый. Элементом устранимого функционального износа можно считать отсутствие камина, затраты на установку которого перекрываются увеличением доходности и рыночной стоимости недвижимости. Величина *устранимого износа* определяется как разница между потенциальной стоимостью здания на момент его оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без обновленных элементов. К *неустранимому функциональному износу* относится уменьшение стоимости из-за факторов, связанных как с недостатком, так и избытком качественных характеристик здания.

Величина износа, связанного с недостатком качественных характеристик, вычисляется как сумма потерь от арендной платы при сдаче в аренду объекта недвижимости, умноженная на мультипликатор валовой рентной платы, характерный для данного вида недвижимости. Величина износа, связанного с избытком качественных характеристик - это убыток от установки элемента, связанного с избыточными потребительскими качествами здания.

✓ *Внешний износ (экономическое устаревание)* — это потеря в стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Экономический износ может быть вызван целым рядом причин, например общеэкономическими, внутриотраслевыми, правовыми изменениями или изменениями, относящимися к законодательству,

муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям. Внешний (экономический) износ в большинстве случаев неустраим.

Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа, то при оценке учитывается совокупный износ.

Совокупный (накопленный) износ объекта оценки определяется как сумма потерь стоимости под воздействием всех факторов устаревания (износа) по соотношению:

$$И = 1 - (1 - И_{физ}) * (1 - И_{функ}) * (1 - И_{вн})$$

12.3.3. Сравнительный подход

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 и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.14 ФСО №1).

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.

Вывод: : По мнению Оценщика, возможным подходом к оценке земельного участка из трёх существующих можно считать сравнительный подход, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты. Таким образом, в рамках настоящей оценки использован один подход: сравнительный.

Таким образом в рамках данной оценки земельного участка был применен сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж)

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный (рыночный) подход — это методический принцип определения стоимости путем выбора аналогов, для которых известны наиболее вероятные цены, сравнения объекта оценки с аналогами и установления различий между ними, внесения корректировок в цены аналогов и формулирования заключения о стоимости оцениваемого объекта исходя из скорректированных цен аналогов.

Это принцип определения стоимости, заключающийся в анализе цен на объекты, аналогичные оцениваемому объекту. При этом исходят из правила 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. Поэтому цены на аналогичные объекты служат отправной информацией для расчета стоимости данного объекта.

Определение стоимости объекта оценки методом прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода.

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

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

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

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 объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с объектами недвижимости.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;
- условия сделки;

- условия финансирования;
- местоположение и окружение;
- функциональное назначение, текущее использование, права иных лиц на объект оценки;
- физические характеристики (площадь, этажность 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 объекта 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 сопоставимыми объектами недвижимости.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, 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.

Определение стоимости объектов оценки методом прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода.

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. Выбор района с развитым рынком

Рынок недвижимости Лаишевском районе относится к развитым рынкам. 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 оцениваемым.

2. Выбор объектов аналогов.

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка Исполнителем были отобраны предложения по продаже земельных участков, датированных ноябрем 2022 - декабрем 2022 года., поскольку дата оценки 14 декабря 2022 года.

Из всей приведенной в разделе «Анализ рынка...» рыночной выборки сопоставимых объектов Оценщиком были выбраны аналоги наиболее схожие по критерию совпадения ВРИ, близости даты, полноты информации, отсутствия дополнительных улучшений и обременений.

Таблица 14.1 Сведения об объектах-аналогах для земельных участков

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Ссылка
1	Республика Татарстан, Лаишевский район, Столбищенское сельское поселение, Столбище	644,00	966 000,00	1 500,00	12.12.2022	Имеется рассрочка на 6-8 месяцев ☞ АКЦИЯ, при покупке земельного участка с АВИТО, скидка 50.000тыс ☑ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЦЕНА ИНДИВИДУАЛЬНАЯ, УТОЧНЯЙТЕ ПО ТЕЛЕФОНУ ☑ Продается участок (ИЖС) 6,44 соток =====☙ На участке есть: ♦ Газ ♦ Свет ♦ Вода с бурением индивидуально♦ Дороги ===== ☐ Все необходимое для жизни☐ Школа ☐ Детский сад☐ Широкие улицы ===== ☑ ЗВОНИТЕ со словом ХОЧУ КУПИТЬ, мы проконсультируем вас БЕСПЛАТНО, мы много знаем о участках и знаем где покупать, а где нет! Хотите приобрести участок по выгодной цене, ☎ ЗВОНИТЕ прямо сейчас и записывайтесь на осмотр! Земельный участок возле реки Меши, есть все для комфортной жизни =====Артикул: d - e 4 f 14 0 / 5 r 9	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-stolbische-6071711621
2	Республика Татарстан, Лаишевский район, Большекабанское сельское поселение, село Большие Кабаны	1 654,00	1 700 000,00	1 027,81	10.12.2022	Имеется рассрочка на 6-8 месяцев Продается участок (ИЖС) 16,54 соток =====☙ На участке есть: ♦ Газ ♦ Свет ♦ Вода с бурением индивидуально ♦ Дороги ♦ Ежедневные автобусы ♦ Выезд из Казани по Оренбургскому тракту ===== ☑ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ ЦЕНА ИНДИВИДУАЛЬНАЯ, УТОЧНЯЙТЕ ПО ТЕЛЕФОНУ ☑ ☑ ЗВОНИТЕ со словом ХОЧУ КУПИТЬ, мы проконсультируем вас БЕСПЛАТНО, мы много знаем о участках и знаем где покупать, а где нет! Хотите приобрести участок по выгодной цене, ☎ ЗВОНИТЕ прямо сейчас и записывайтесь на осмотр! Земельный участок возле реки Меши, есть все для комфортной жизни =====Артикул: d - m 11 c 9 14 / 2 s 5	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-5975800823
3	Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, село Тарлаши, ул. Поповка	3 600,00	5 400 000,00	1 500,00	10.12.2022	Три участка, общей площадью 36 соток. Подъездные пути с двух сторон. Возможно переразбитие на участки меньшей площади.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-5208278638
4	Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Никольское, ул. Совхозная	2 100,00	1 990 000,00	947,62	16.11.2022	Предлагаем вашему вниманию земельный участок, под застройку дома, можно разделить на два, заезд с двух сторон, коммуникации : газ, свет, вода вдоль дороги, участок ровный, со всех сторон жилые дома. Дорогу зимой чистят. Один собственник, вся цена в договоре.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-5664615495
5	Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Никольское, ул. Клубная, д.1а	2 700,00	2 400 000,00	888,89	01.12.2022	Продаю земельный участок, расположенный в Лаишевском районе, с. Никольское, ул. Клубная, д.1а. Участок в собственности. Документы готовы.цена договорная.звонить в любое время.	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-181742762

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

3.Выбор единицы сравнения.

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

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

4.Выбор параметров сравнения.

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

Выбранные объекты-аналоги расположены в черте города Казань, это земельные участки свободные от застройки, категория земель - земли населенных пунктов, функциональное назначение – строительство объектов коммерческой недвижимости. Поскольку объект оценки имеет разрешенное использование под торговое здание, т.е. в широком смысле под строительство объектов нежилого непроизводственного назначения, в состав сопоставимых объектов были включены объекты с сопоставимым назначением.

Традиционно при оценке земельных участков корректировка проводится по следующим **параметрам (элементам сравнения):**

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

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

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. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект и аналоги имеют одинаковые права, поправка не вносилась.

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

Условия сделки. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг определена на основании «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020г.»

Таблица 99

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

Корректировка применялась в размере 9,7%.

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

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

Статус населенного пункта. Объект -оценки и объекты -аналоги расположены в одном районе, территориально близки и имеют схожие локальные характеристики. Корректировка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020г.

Под жилую застройку			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,80	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,70	0,74
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,48	0,45	0,51

Корректировка не применялась

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

Корректировка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020г.

Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,17	1,30	1,42	1,47
	1500-3000	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	3000-6000	0,77	0,90	1,00	1,09	1,13
	6000-10000	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>10000	0,68	0,80	0,88	0,97	1,00

Корректировка применялась ко всем аналогам, в размере:

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Площадь, м2	>10000	644,00	1 654,00	3 600,00	2 100,00	2 700,00
Корректировка		0,68	0,80	0,88	0,80	0,80

На снос ветхих зданий, строений и сооружений. Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков.

Данная корректировка не применялась, поскольку все выбранные аналоги свободны от построек, как и оцениваемые объекты-оценки.

Наличие коммуникаций на земельном участке: Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации.

Корректировка определялась на основании данных «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020г.

Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,18	1,14	1,23
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,19	1,15	1,24
Отношение удельной цены земельных участков под ИЖС, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,13	1,24

Корректировка не применялась

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

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

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;

$C_{ан}$ – стоимость аналога;

$П$ – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости земельного участка путем обобщения скорректированных цен аналогов. 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 права выкупа земельного участка методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Таблица 14.2 Расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка:

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский район, Столбищенское сельское поселение, Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский район, Большекабанское сельское поселение, село Большие Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, село Тарлаши, ул. Поповка	Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Никольское, ул. Совхозная	Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Никольское, ул. Клубная, д.1а
Цена сделки руб.	?	966 000	1 700 000	5 400 000	1 990 000	2 400 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	1 500,00	1 027,81	1 500,00	947,62	888,89
Условия сделки		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-9,7	-9,7	-9,7	-9,7	-9,7
поправка, руб.		-145,50	-99,70	-145,50	-91,92	-86,22
с поправкой на торг, руб.		1 354,50	928,11	1 354,50	855,70	802,67
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 354,50	928,11	1 354,50	855,70	802,67
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	1,00	1,00	1,00
поправка, руб.		0,00	0,00	13,55	8,56	8,03
с поправкой, руб.		1 354,50	928,11	1 368,05	864,26	810,69
Дата сделки	14.12.2022	12.12.2022	10.12.2022	10.12.2022	16.11.2022	01.12.2022
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 354,50	928,11	1 368,05	864,26	810,69
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский район, Столбищенское сельское поселение, Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский район, Большекабанское сельское поселение, село Большие Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский район, Никольское сельское поселение, село Тарлаши, ул. Поповка	Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Никольское, ул. Совхозная	Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Никольское, ул. Клубная, д.1а
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48	0,48
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		1 354,50	928,11	1 368,05	864,26	810,69
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты				
	A0	A1	A2	A3	A4	A5
с поправкой, руб.		1 354,50	928,11	1 368,05	864,26	810,69
расположение в городе	индивидуальные жилые дома	индивидуальные жилые дома	индивидуальные жилые дома	индивидуальные жилые дома	индивидуальные жилые дома	индивидуальные жилые дома
отношение к центру	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73	0,73
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		1 354,50	928,11	1 368,05	864,26	810,69
Разрешенное использование	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки	Для индивидуальной жилой застройки
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		1 354,50	928,11	1 368,05	864,26	810,69
Площадь, м2	>10000	644,00	1 654,00	3 600,00	2 100,00	2 700,00
поправка на площадь, коэф.		0,68	0,80	0,88	0,80	0,80
поправка, %		-32,00	-20,00	-12,00	-20,00	-20,00
поправка, руб.		-433,44	-185,62	-164,17	-172,85	-162,14
с поправкой, руб.		921,06	742,49	1 203,88	691,41	648,55
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
с поправкой, руб.		921	742	1 204	691	649
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0	0	0
поправка, руб.		0	0	0	0	0
с поправкой, руб.		921,06	742,49	1 203,88	691,41	648,55
Валовая коррекция, руб.		-578,94	-285,32	-296,12	-256,21	-240,33
Абсолютная валовая коррекция, %		41,70	29,70	22,70	30,70	30,70
Обратная величина валовой коррекции	0,167	0,024	0,034	0,044	0,033	0,033
Вес при согласовании	1,000	0,144	0,202	0,264	0,195	0,195
вклад в итоговую стоимость, руб.		132,38	149,83	317,86	134,98	126,61
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	860,0					

Таким образом, стоимость объектов недвижимости - земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, расположенных по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, по состоянию на 14.12.2022г. составляет:

503 548 920,00 (Пятьсот три миллиона пятьсот сорок восемь тысяч девятьсот двадцать) рублей 00 копеек, а именно:

№п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Адрес	Рыночная (справедливая) стоимость, руб, округленно
1	Земельный участок с кад.№16:24:160304:525, общей площадью 316 551,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	16:24:160304:525	316 551,00	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	272 233 860,00
2	Земельный участок с кад.№16:24:160304:526, общей площадью 66 888,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	16:24:160304:526	66 888,00	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	57 523 680,00
3	Земельный участок с кад.№16:24:160304:527, общей площадью 49 219,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	16:24:160304:527	49 219,00	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	42 328 340,00
4	Земельный участок с кад.№16:24:160304:528, общей площадью 152 864,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	16:24:160304:528	152 864,00	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	131 463 040,00
	ИТОГО:				503 548 920,00



14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

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

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

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



15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость объектов недвижимости – земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, расположенных по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, по состоянию на 14.12.2022г. составляет:

503 548 920,00 (Пятьсот три миллиона пятьсот сорок восемь тысяч девятьсот двадцать) рублей 00 копеек,
а именно:

№п/п	Наименование объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Адрес	Рыночная (справедливая) стоимость, руб, округленно
1	Земельный участок с кад.№16:24:160304:525, общей площадью 316 551,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	16:24:160304:525	316 551,00	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	272 233 860,00
2	Земельный участок с кад.№16:24:160304:526, общей площадью 66 888,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	16:24:160304:526	66 888,00	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	57 523 680,00
3	Земельный участок с кад.№16:24:160304:527, общей площадью 49 219,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	16:24:160304:527	49 219,00	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	42 328 340,00
4	Земельный участок с кад.№16:24:160304:528, общей площадью 152 864,0 кв.м. категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства, по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	16:24:160304:528	152 864,00	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	131 463 040,00
	ИТОГО:				503 548 920,00

Оценщик



_____/Диденко Л.Н./



ПРИЛОЖЕНИЕ

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
11 июня 2021г.			
Кадастровый номер:	16:24:160304:525		
Номер кадастрового квартала:	16:24:160304		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.06.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище.		
Площадь:	316551 +/- 197		
Кадастровая стоимость, руб:	40755941.25		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для жилищной застройки		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Францкевич Сергей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом "АК БАРС - Горизонт", ИНН: 1435126890		



Главный специалист-эксперт	Николаева Л.В.
полное наименование должности	инициалы, фамилия

М.П.

М.П.



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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
11 июня 2021г.			
Кадастровый номер:		16:24:160304:525	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:160304:525-16/110/2021-1 11.06.2021 13:12:23
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



Главный специалист-эксперт	Николаева Л.В.
полное наименование должности	инициалы, фамилия
М.П.	М.П.



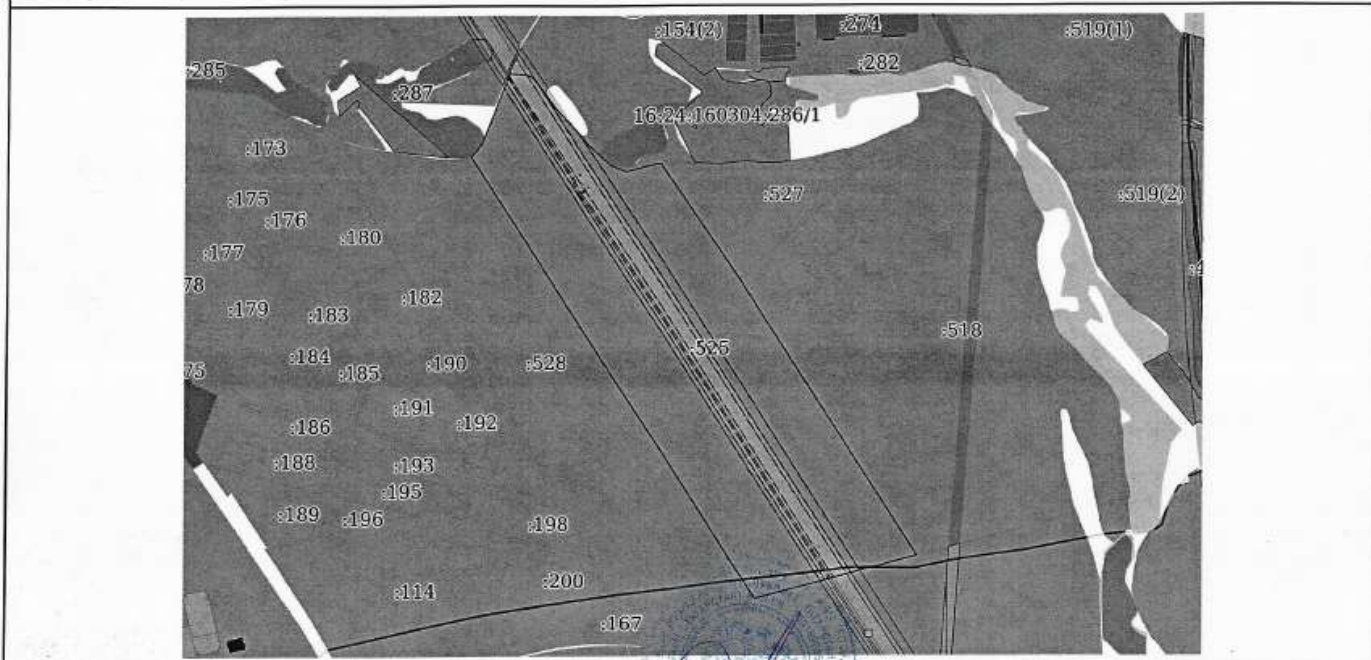
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
11 июня 2021г.			
Кадастровый номер: 16:24:160304:525			

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:10000

Условные обозначения:

Главный специалист-эксперт	Николаева Л.В.
полное наименование должности:	инициалы, фамилия

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.

М.П.



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
11 июня 2021г.			
Кадастровый номер:	16:24:160304:526		
Номер кадастрового квартала:	16:24:160304		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.06.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище.		
Площадь:	66888 +/- 91		
Кадастровая стоимость, руб:	8611830		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для жилищной застройки		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Францкевич Сергей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом "АК БАРС - Горизонт", ИНН: 1435126890		



Главный специалист-эксперт	подпись	Николаева Л.В.
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	
Сведения о зарегистрированных правах	
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1
Всего разделов: 3	
Всего листов выписки: 3	
11 июня 2021г.	
Кадастровый номер:	16:24:160304:526
1	Правообладатель (правообладатели):
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:
5	Заявленные в судебном порядке права требования:
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:

Главный специалист-эксперт

полное наименование должности

М.П.

Николаева Л.В.

инициалы, фамилия

М.П.



Раздел 3 Лист 1 Раздел 3 Лист 1 Раздел 3 Лист 3 Раздел 3 Лист 3

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

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
11 июня 2021г.			
Кадастровый номер:		16:24:160304:526	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:9000	Условные обозначения:	
Главный специалист-эксперт	Николаева Л.В.	
полное наименование должности	инициалы, фамилия	
М.П.	М.П.	М.П.



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
11 июня 2021г.			
Кадастровый номер:	16:24:160304:527		
Номер кадастрового квартала:	16:24:160304		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.06.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище.		
Площадь:	49219 +/- 78		
Кадастровая стоимость, руб:	6336946.25		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для жилищной застройки		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Франкевич Сергей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом "АК БАРС - Горизонт", ИНН: 1435126890		



Главный специалист-эксперт	подпись	Николаева Л.В.
полное наименование должности	М.П.	инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		Сведения о зарегистрированных правах	
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
11 июня 2021г.			
Кадастровый номер:		16:24:160304:527	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:160304:527-16/110/2021-1 11.06.2021 13:12:23
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Главный специалист-эксперт полное наименование должности	подпись	Николаева Л.В. инициалы, фамилия
--	---------	--

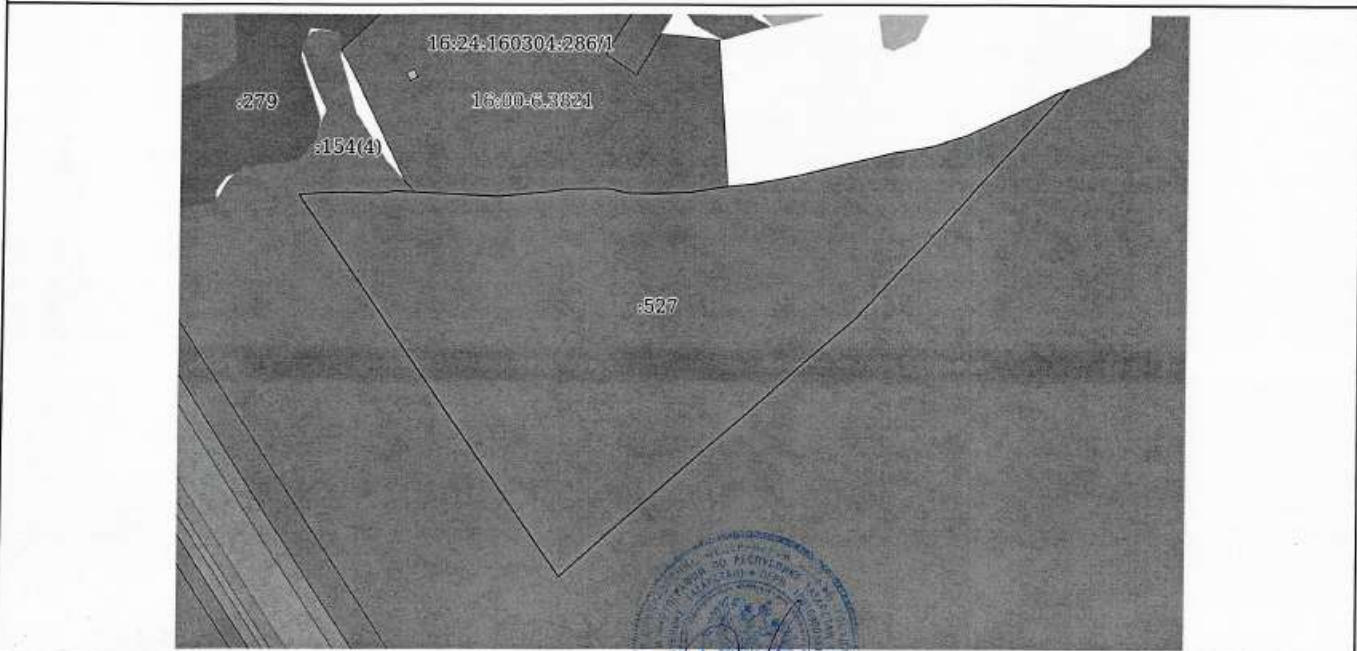


Раздел 3 Лист 3

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
11 июня 2021г.			
Кадастровый номер:		16:24:160304:527	

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:3000	Условные обозначения:	
Главный специалист-эксперт	подпись	Николаева Л.В.
полное наименование должности	инициалы, фамилия	
М.П.	М.П.	М.П.



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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

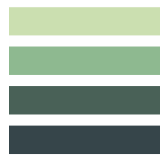
В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
11 июня 2021г.			
Кадастровый номер:	16:24:160304:528		
Номер кадастрового квартала:	16:24:160304		
Дата присвоения кадастрового номера:	11.06.2021		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище.		
Площадь:	152864 +/- 137		
Кадастровая стоимость, руб:	19681240		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Для жилищной застройки		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Франкевич Сергей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным комбинированным фондом "АК БАРС - Горизонт", ИНН: 1435126890		



Главный специалист-эксперт	подпись	Николаева Л.В.
полное наименование должности		инициалы, фамилия



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости			
Сведения о зарегистрированных правах			
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
11 июня 2021г.			
Кадастровый номер:		16:24:160304:528	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:160304:528-16/110/2021-1 11.06.2021 13:12:23
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

Главный специалист-эксперт полное наименование должности	подпись	Николаева Л.В. инициалы, фамилия
М.П.	М.П.	М.П.



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости Описание местоположения земельного участка			
Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 3
11 июня 2021г.			
Кадастровый номер:		16:24:160304:528	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:9000		Условные обозначения:	
Главный специалист-эксперт полное наименование должности		Николаева Л.В. инициалы, фамилия	
М.П.	М.П.	М.П.	М.П.



РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-stolbische-6072051588>

[illegible]



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-stolbische-6071711621>

[illegible]



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-stolbische-5970506521>

[illegible]

[illegible]



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-stolbische-6006879416>

2 999 000 Р

Земли поселений, 10 соток
Республика Татарстан, Ленинский район, Столбический сельсовет, поселение «с/п. Столбиче», Водный участок Столбиче, Татарстан.

Предложить участку 0 лет-0 мес.
Вода из скважины: 1

Платить ипотеку онлайн или вы можете это сделать на Домофонд

На сегодняшний день по количеству сделок в области продаж это TOP-10000000

2,5 млн. руб.
от 2,8 млн. руб.

Моторный дискельный насос JET 3000

Земли поселений, 10 соток
Предлагаем земельный участок ИЖС в Столбиче. 10 соток, из них: 8 соток - лесостепь, 2 сотки - лес. Водяная скважина, электричество. Водоснабжение от скважины.

Создать объявление | Редактировать | Перевести объявление | Удалить объявление

История просмотров | Добавить в избранное

Информация о предложении
Тип: участок
Расположен на участке: 3 кв.
Площадь: 10 соток
Цена: 2 999 000 Р
Цена за сотку: 299 900 Р
Тип объекта: Земли поселений
Дата публикации объявления: 22/11/2022
Дата обновления объявления: 22/11/2022

Расположение

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_127sot._izhs_2394056011

Участок 12,7 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное | Создать объявление | Добавить объявление

4 899 999 Р
8-896-666-6
8 900 747-04-28

Написать объявление
Объявление удалено

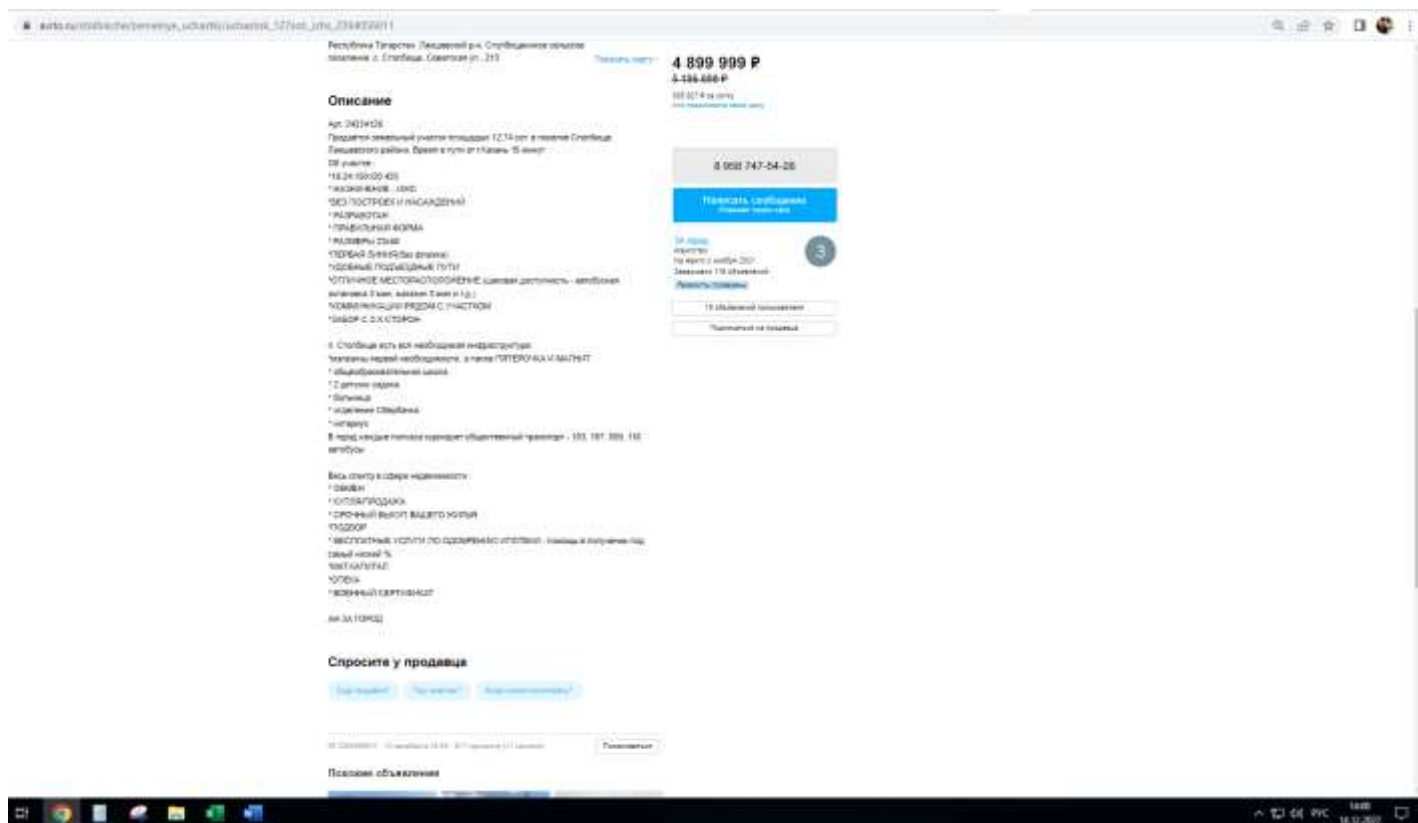
3 отзыва
Активен
На базе объявлений 2021
Знакомство 118 объявлений
Написать объявление

11 объявлений по запросу
Посмотреть на продажу

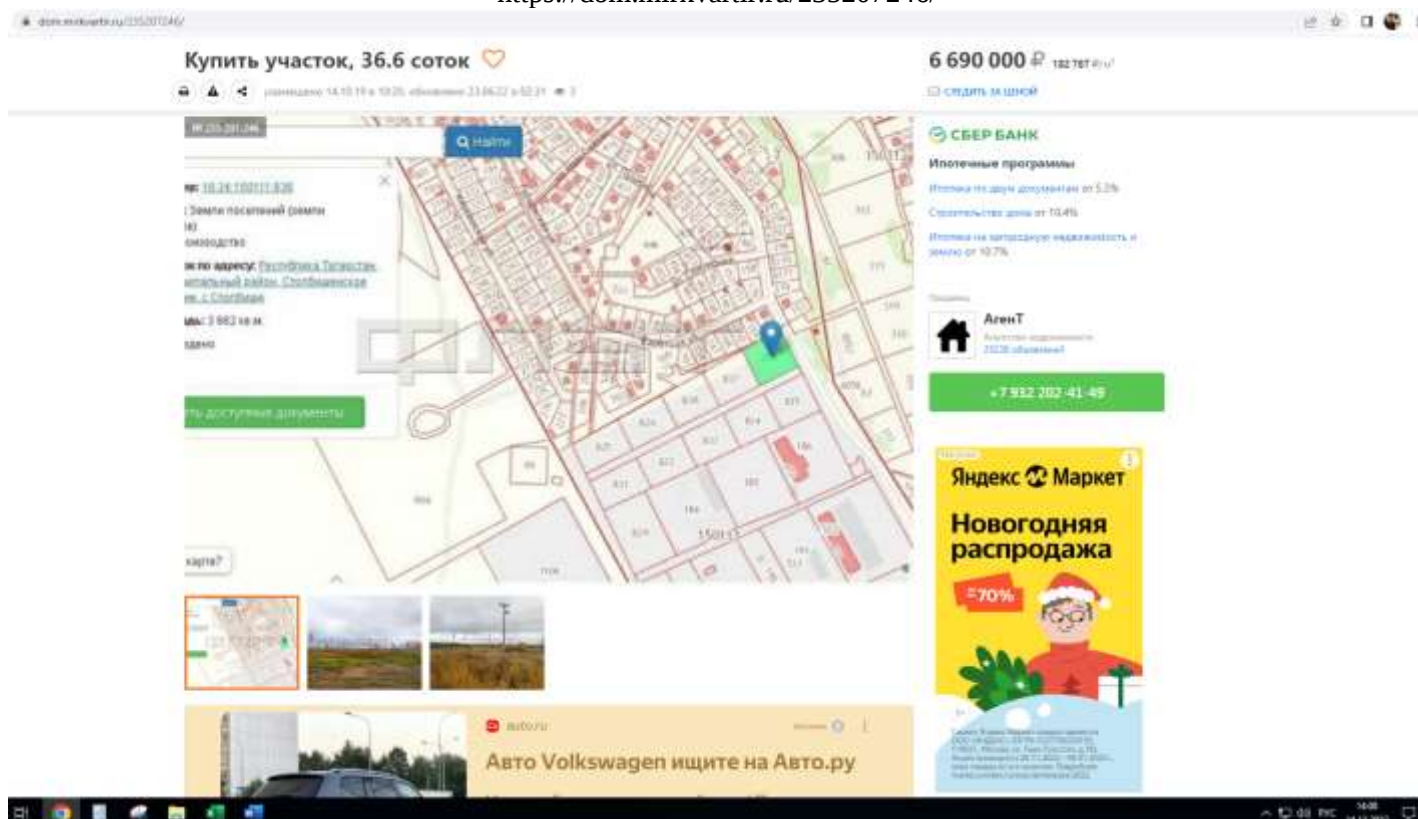
Об участке
Площадь: 12,7 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Ленинский район, Столбический сельсовет, поселение «с. Столбиче», Сельский ул., 313

Описание
Акт 2403408
Предлагаю земельный участок площадью 12,74 сот. в поселке Столбиче. Лесостепная зона. Вода из скважины 15 метров.
100 участок
№041010102-025
ИЖС-ИЖС-ИЖС
БЕЗ ПОСТРОЕК И НАСАЖДЕНОСТИ
РАСЧЕДЫ
ПРИНЦИПИАЛЬНАЯ
ИЖС-ИЖС-ИЖС



<https://dom.mirkvartir.ru/235207246/>





Купить участок, 36.6 соток

6 690 000 ₽ 182 787 руб/сот

36.6 соток
площадь участка

6 690 000 ₽
цена

республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Столбище, тер. ОАО Столбищенское

Объект №51306 Участок, который нужен именно Вам! Продаем уникальный объект - земельный участок промышленного назначения. Земля размежевана на правильные квадратные и прямоугольные участки площадями от 37 соток и выше (под строительством).

Связаться с продавцом

Agent
+7 932 202 41 49

Яндекс Маркет
Новогодняя распродажа
до 70%

<https://www.kdo.ru/prodazha-uchastka-stolbishhe-selo-113203396/>

Купить участок, село Столбище, улица Полевая, 1

1 400 000 руб

Татарстан республика, Лаишевский район,
Столбище село, ул. Полевая, 1

М Показать на Яндекс.Карте

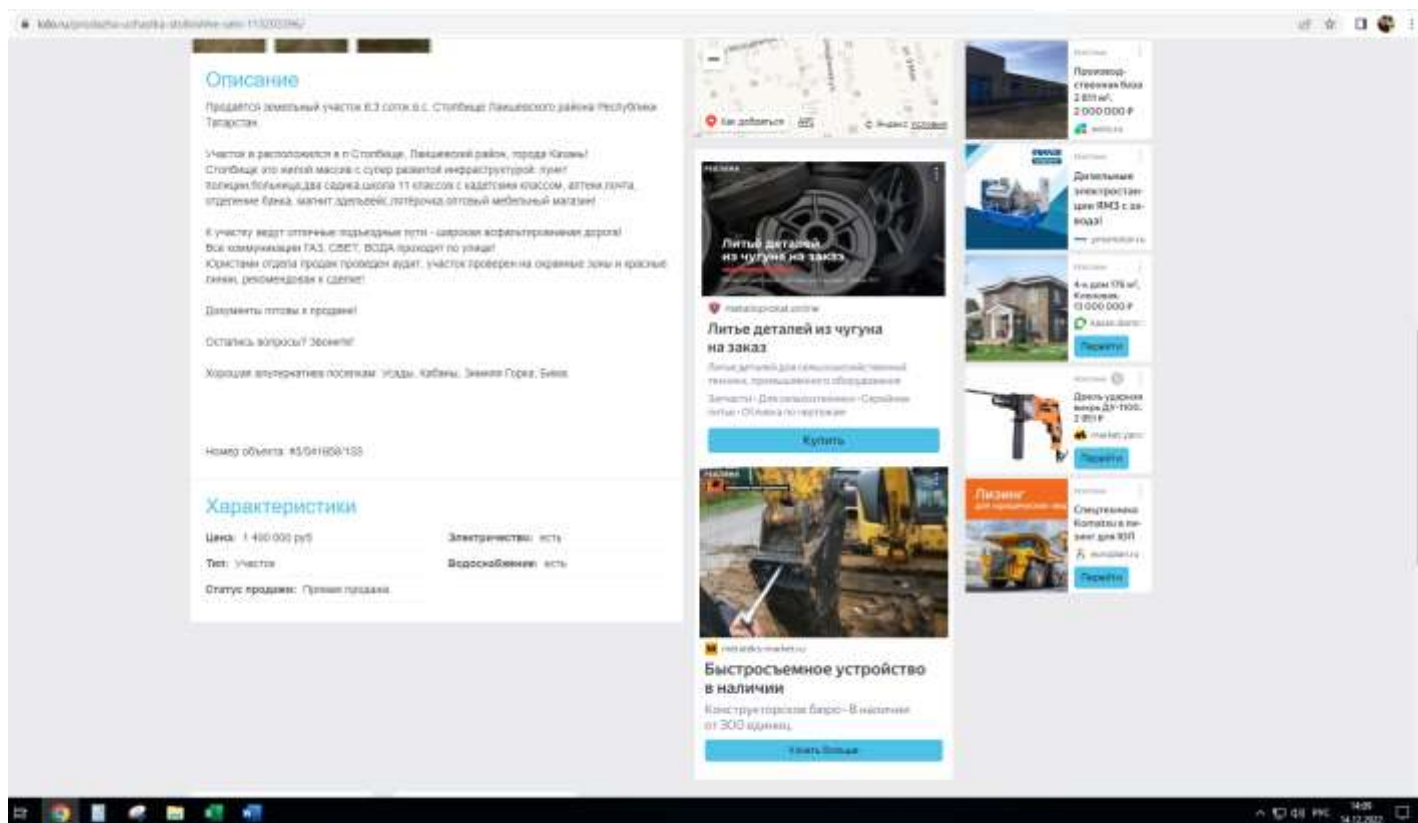
Контакты
Контакт: Андрей
Телефон: +7 932 215 20 42
Добавлено: 07.10.2017
Обновлено: 13.12.2022

Расположение
Татарстан республика, Лаишевский район,
Столбище село, ул. Полевая, 1

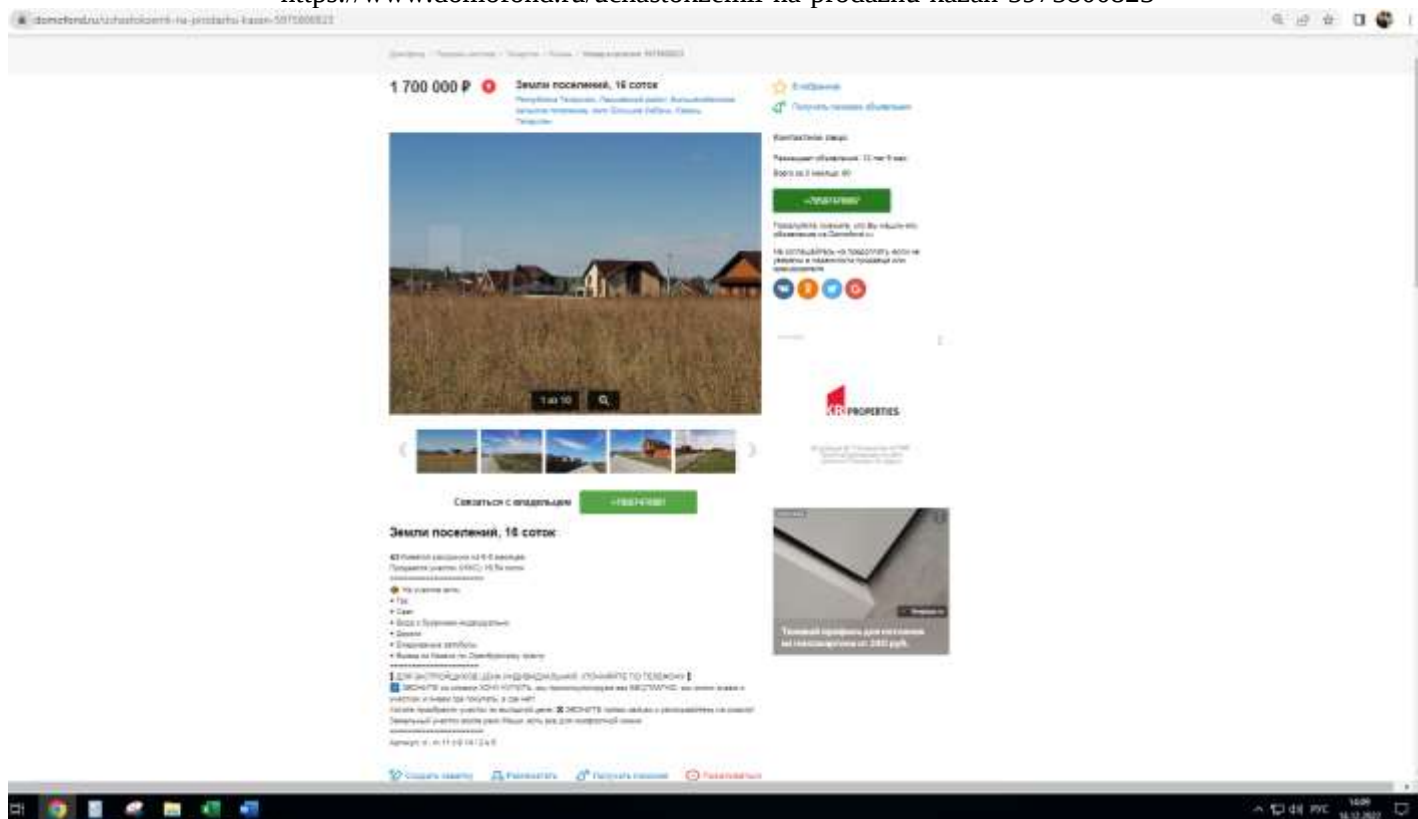
Описание
Продается земельный участок 9.3 сотки в с. Столбище Лаишевского района Республики Татарстан.
Участок расположен в п. Столбище, Лаишевский район, города Казань! Столбище это жилой поселок с супер развитой инфраструктурой: пункт полиции, больница, два садика/школы 11 классов с компьютерным классом, аптека, школа, отделение банка, магазин, детский сад, котельная, готовый мебельный магазин!
К участку ведут отличные подъездные пути - широкая асфальтированная дорога!

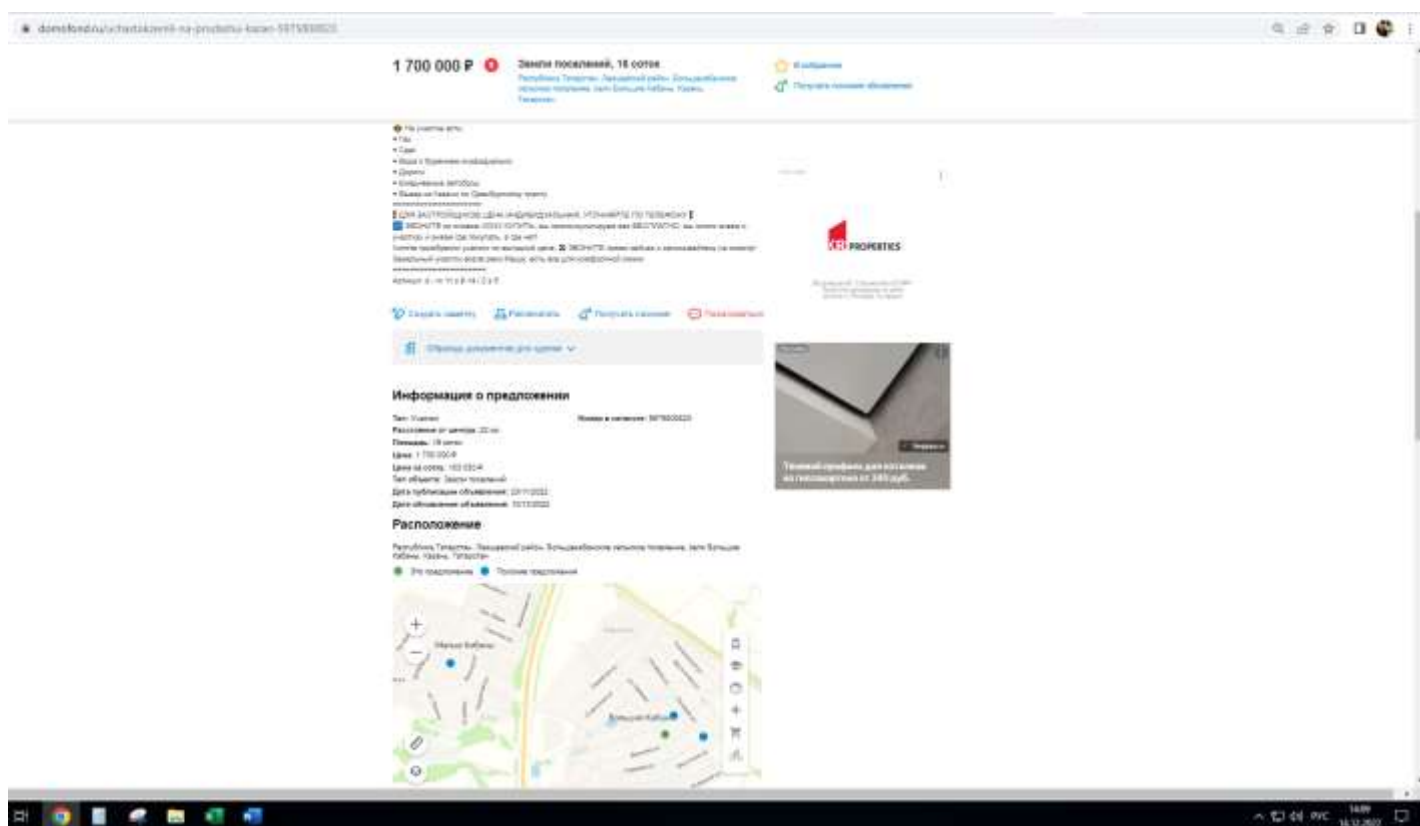
Символ
Символ
Символ

Литые детали

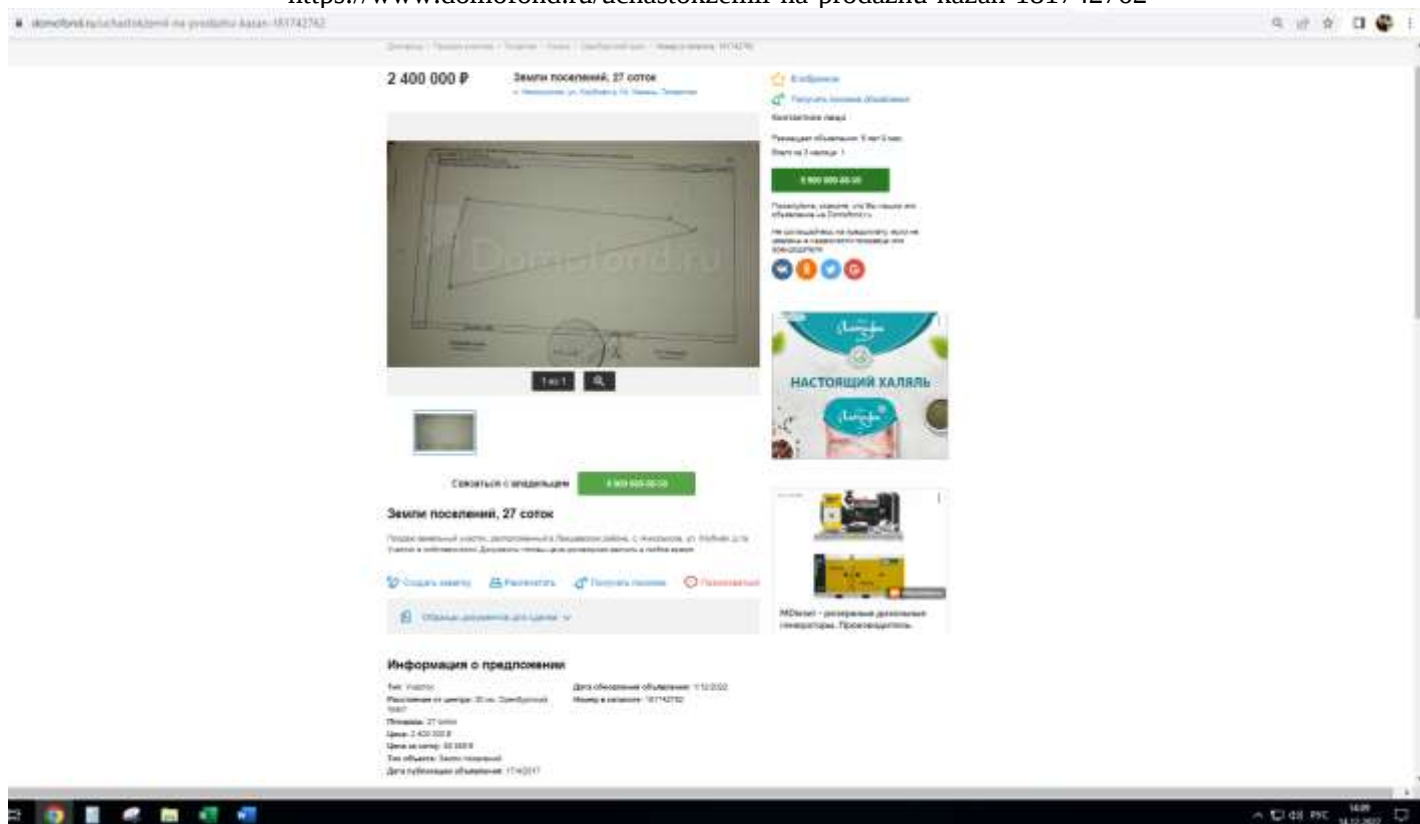


<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-5975800823>





<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-181742762>





<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-5664615495>

1 990 000 Р

Земли поселений, 21 сотка

Поселение Татарстан, Казанский район, Чистопольский район, поселение "Село Чистополье", 21 сотка, 1990000 руб., 19.11.2022

8 объявлений

Получить полное объявление



Есть такая карта?

Связаться с владельцем

Земли поселений, 21 сотка

Поселение Татарстан, Казанский район, Чистопольский район, поселение "Село Чистополье", 21 сотка, 1990000 руб., 19.11.2022

Создать заявку Рассчитать Получить ипотеку Подать заявку

Информация о предложении

Тип: участок

Расположен на участке: 21 сотка

Площадь: 21 сотка

Цена: 1 990 000 Р

Цена за сотку: 94 762 Р

Тип объекта: Земли поселений

Дата публикации объявления: 19.11.2022

Дата обновления объявления: 19.11.2022

Расположение

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-stolbische-5960475675>

4 200 000 Р

Земли поселений, 41 сотка

Поселение Татарстан, Казанский район, Чистопольский район, поселение "Село Чистополье", 41 сотка, 4200000 руб., 23.11.2022

8 объявлений

Получить полное объявление



Связаться с владельцем

Земли поселений, 41 сотка

Поселение Татарстан, Казанский район, Чистопольский район, поселение "Село Чистополье", 41 сотка, 4200000 руб., 23.11.2022

Создать заявку Рассчитать Получить ипотеку Подать заявку

Информация о предложении

Тип: участок

Расположен на участке: 41 сотка

Площадь: 41 сотка

Цена: 4 200 000 Р

Цена за сотку: 102 439 Р

Тип объекта: Земли поселений

Дата публикации объявления: 23.11.2022

Дата обновления объявления: 23.11.2022

Расположение



<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-5208278638>

domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-5208278638

5 400 000 ₽

Земли поселений, 36 соток
Муниципальное образование "Татарстан-Татарский район, Республика Татарстан, район "Татарстан", улица Татарская, Казань, Татарстан

0 изображений
Получить полное изображение

Всего на сайте: 1
3 900 000-400 000

Удвояем бонус

СВЯЗАТЬСЯ С ВЛАДЕЛЬЦЕМ 9 800 000-20-40

Земли поселений, 36 соток
Тип участка: ИЖС/ИЖС/ИЖС 36 соток. Подъездная дорога (улицы, переулки, проезды) отсутствует. Участок находится на территории населенного пункта.

Создать объявление | Уточнить детали | Получить консультацию | Показать объявление

Оформить заявку для просмотра

Информация о предложении
Тип: Участок
Расстояние от центра: 27 км
Площадь: 36 соток
Цена: 5 400 000 ₽
Цена за сотку: 150 000 ₽
Тип объекта: Земельный участок
Дата публикации объявления: 10.06.2022
Дата обновления объявления: 10.12.2022

Всего в наличии: 5208278638

Расположение

16.10
16.10.2022



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
дата включения в реестр

495
18 июля 2007

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

Генеральный директор



Демчева А.Г.

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков

Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22490B4000005

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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





ПРИЛОЖЕНИЯ:

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

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

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д. 4

Казанский филиал:

г. Казань, ул. Столбова, д. 2

От имени Страховщика:



/А.М. Мусаев/

Место выдачи Страхового полиса: г. Казань

Дата выдачи «25» января 2022 г.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 024254-1

« 08 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Диденко Ларисе Николаевне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 08 » июля 20 21 г. № 207

Директор

А.С. Бункин

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

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



CON
TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001





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



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

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

ПОЛИС

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

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

Дата оформления полиса «17» февраля 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубль

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420107, РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 2, этаж 1, оф.85/1-4 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2021г. по 24 часа 00 минут 25.03.2023г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и 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:	76 000,00 (Семьдесят шесть тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование Договор страхования гражданской ответственности № 922/1911146015 Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е.
Код	19334524

Застрахованный получил и ознакомился
с условиями страхования и условиями договора

Страхователь

МП:

Страховщик

МП: (подпись)



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

г. Москва

«17» февраля 2022г.

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

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

Информация для страховщика

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

Код: 19334524

ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

СТРАХОВЩИК:

САО «РЕСО-Гарантия»

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

ИНН 7710045520 Тел. (495) 730-30-00



/Д.В. Макаров/

СТРАХОВАТЕЛЬ:

**Общество с ограниченной ответственностью
«КонТраст»**

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

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



/Р.В. Ибрагимов/

М.П.