



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 № 4413

**об оценке справедливой стоимости объекта недвижимости –
Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель:
земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для
сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв.м., адрес: Российская
Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район,
Большекабанское сельское поселение**

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

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:

19.08.2024г.

Дата составления отчета:

19.08.2024г.

Казань 2024г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ	9
4. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ	11
5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ	20
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	22
8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	34
10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	42
11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	53
13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	54
ПРИЛОЖЕНИЕ	55

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Техническим заданием № 122 от 02.08.2024 г. к договору №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка справедливой стоимости объекта оценки:

- Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.

Дата определения стоимости объекта оценки - 19.08.2024г.

Вид стоимости - справедливая стоимость.

Оценка проводилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе Федеральных стандартов оценки, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 г. № 200: «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельных участков по состоянию на 19.08.2024г. округленно составляет:

326 755 000 (Триста двадцать шесть миллионов семьсот пятьдесят пять тысяч) рублей *

№	Наименование	Кадастровый №	Площадь, кв. м.	Справедливая стоимость, руб.
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	16:24:160303:4358	815 011,00	326 755 000,00

**не облагается НДС, по статье 146 НК РФ*

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

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

Оценщик

 Носова И.П.

1.ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки (состав объекта оценки), с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.
Имущественные права на объект оценки	Вид права: общая долевая собственность Субъект права: Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "Ак Барс-Горизонт" Ограничения (обременения): Доверительное управление, аренда, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
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, аренда, прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
Цель оценки (необходимость проведения оценки ¹⁾)	Определение стоимости объекта оценки для определения расчетной стоимости инвестиционного пая Фонда, для определения целесообразности (эффективности) совершаемых Заказчиком сделок с имуществом, составляющим Фонд, а также для принятия Заказчиком иных решений по доверительному управлению Фондом. Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Вид стоимости и предпосылки стоимости	Справедливая стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.
Дата оценки	19.08.2024г.
Срок выполнения работ по оценке	С даты подписания настоящего технического задания и не позднее 19.08.2024г.
Состав и объем документов и материалов, представляемых Заказчиком	Выписка из ЕРГН от 23.07.2024г. Договор аренды земельного участка № ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 г. и дополнительные соглашения к нему.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов	Не привлекаются
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления технического задания	На дату составления задания на оценку специальных допущений не предусмотрено. В процессе формирования отчета об оценке выявленные специальные допущения будут отражены в разделе «Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)»
Ограничения оценки	Ограничений в отношении источников информации и объема исследования объекта оценки не предусмотрено. Оценка проводится с проведением осмотра.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки может являться рекомендуемой для целей совершения сделки в течении 6 месяцев с даты составления отчета об оценке
Форма составления отчета	Отчет составляется на бумажном носителе и/или в форме электронного документа в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки, нормативных правовых актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности.

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



Формы представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика. 2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях. 3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в отношении объектов оценки. Имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залому. 4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Исполнитель не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований. 5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик. 6. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Исполнитель не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Исполнитель принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки. 7. От Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, а также в связи с объектами оценки. 8. Мнение Исполнителя относительно вида стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях. 9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно вида стоимости. Это не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете. 10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».
Используемые нормативные акты и профессиональные стандарты	1. Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.1998 N 135-ФЗ (последняя редакция) 2. Федеральные стандарты оценки (ФСО), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, в том числе: - «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» - «Виды стоимости (ФСО II)» - «Процесс оценки (ФСО III)» - «Задание на оценку (ФСО IV)» - «Подходы и методы оценки (ФСО V)» - «Отчет об оценке (ФСО VI)»



	3. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 (ред. от 14.04.2022). 4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенный в действие на территории Российской Федерации. 5. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик
--	--

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Техническое задание №122 от 02.08.204 к Договору № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентным «АК БАРС - Горизонт»
Порядковый номер отчета:	4413
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	19.08.2024г.
Дата составления отчета	19.08.2024г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№ п/п	Объект оценки	Стоимость по подходу, руб. / вес подхода			Согласованная справедливая стоимость, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
		-	1,00	-	
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.	не применялся	326 755 000,00	не применялся	326 755 000,00

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки:

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 19.08.2024г. составляет с учетом разумного округления:

326 755 000 (Триста двадцать шесть миллионов семьсот пятьдесят пять тысяч) рублей *

№	Наименование	Кадастровый №	Площадь, кв. м.	Справедливая сто- имость, руб.
2	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	16:24:160303:4358	815 011,00	326 755 000,00

*не облагается НДС, по статье 146 НК РФ

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

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

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

полностью или частично предвзятое мнение.

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

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

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

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

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

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

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

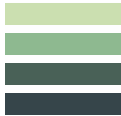
9. Рекомендуемый срок использования результата оценки – в течение шести месяцев со дня составления отчета.

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

3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЗАКАЗЧИКЕ

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ	
Фамилия, имя, отчество	Носова Ирина Петровна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет». №000605 от 23.01.2019г. (Регистрационный номер 1757, включен в реестр членов 17.08.2015г)
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП №060005887 выдан Институтом непрерывного образования НОУ ВПО Институт управления «ТИСБИ»
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №039003-1 от 19.06.2024г
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	№922/2459138957 от 27.09.2023г. выдан Страховым обществом РЕСО-ГАРАНТИЯ, срок действия с 02.10.2023г. по 01.10.2024г., страховая сумма 30 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2006 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; Т.277-73-62
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ»
Сокращенное наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ»
Реквизиты (ОГРН, ИНН/КПП)	ОГРН 1021401047799, дата присвоения 15.08.2002г
Место нахождения	Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1
СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «КонТраст»
Сокращенное наименование	ООО «КонТраст»
Основной государственный регистрационный номер	1151690036574, дата присвоения 29.04.2015г
Место нахождения	420059, Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д. 8д, помещ. 1007
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/2550157498 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2024 г. по 25.03.2025 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	- Оценщик и Исполнитель подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета об оценке; - Оценщик и Исполнитель не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами, аффилированными лицами или работниками юридического лица – заказчика, лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; - Оценщик и Исполнитель не имеют в отношении Объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не являются участниками (членами) или кредиторами юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика и Исполнителя;

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



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

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

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

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

4.2. Специальные стандарты оценки

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

4.3. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», утвержденные протоколом №60/2022 от «07» ноября 2022г.

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

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

- ✓ осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций;
- ✓ осуществление экспертизы отчетов».

Указанные стандарты использовались в соответствии с членством оценщика в СРО.

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

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

5. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

– Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.

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

- Выписка из ЕРГН от 23.07.2024г.
- Договор аренды земельного участка № ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 г. и дополнительные соглашения к нему.

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

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

5.2. Осмотр объекта оценки

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

Оценка проводится с проведением осмотра.

5.3. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 1. Общие сведения об объекте оценки

Сведения о земельном участке		3
Объект оценки	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	
кад.№	16:24:160303:4358	
площадь, кв.м.	815 011,00	
адрес	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	
категория	земли сельскохозяйственного назначения	
разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	
Кадастровая стоимость, руб.	данные отсутствуют	
УПКСЗУ, руб.	данные отсутствуют	
Балансовая стоимость, руб.	данные не предоставлены	
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность № 16:24:160303:4358-16/130/2024-1 от 19.02.2024	
Субъект права	Закрытый паевой инвестиционный фонд рентный «АК БАРС-Горизонт»	
Правоустанавливающий (правоподтверждающий) документ	Выписка из ЕРГН от 23.07.2024г. Договор аренды земельного участка № ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 г. и дополнительные соглашения к нему.	
Обременения (обременения)	№ 16:24:160303:4358-16/130/2024-7 от 19.02.2024 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 16:24:160303:4358-16/130/2024-5 от 19.02.2024 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 16:24:160303:4358-16/130/2024-6 от 19.02.2024 Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует	

	№ 16:24:160303:4358-16/134/2024-8 от 25.04.2024 Аренда № 16:24:160303:4358-16/130/2024-3 от 19.02.2024 № 16:24:160303:4358-16/132/2024-11 от 23.07.2024 Доверительное управление № 16:24:160303:4358-16/130/2024-2 от 19.02.2024
--	---

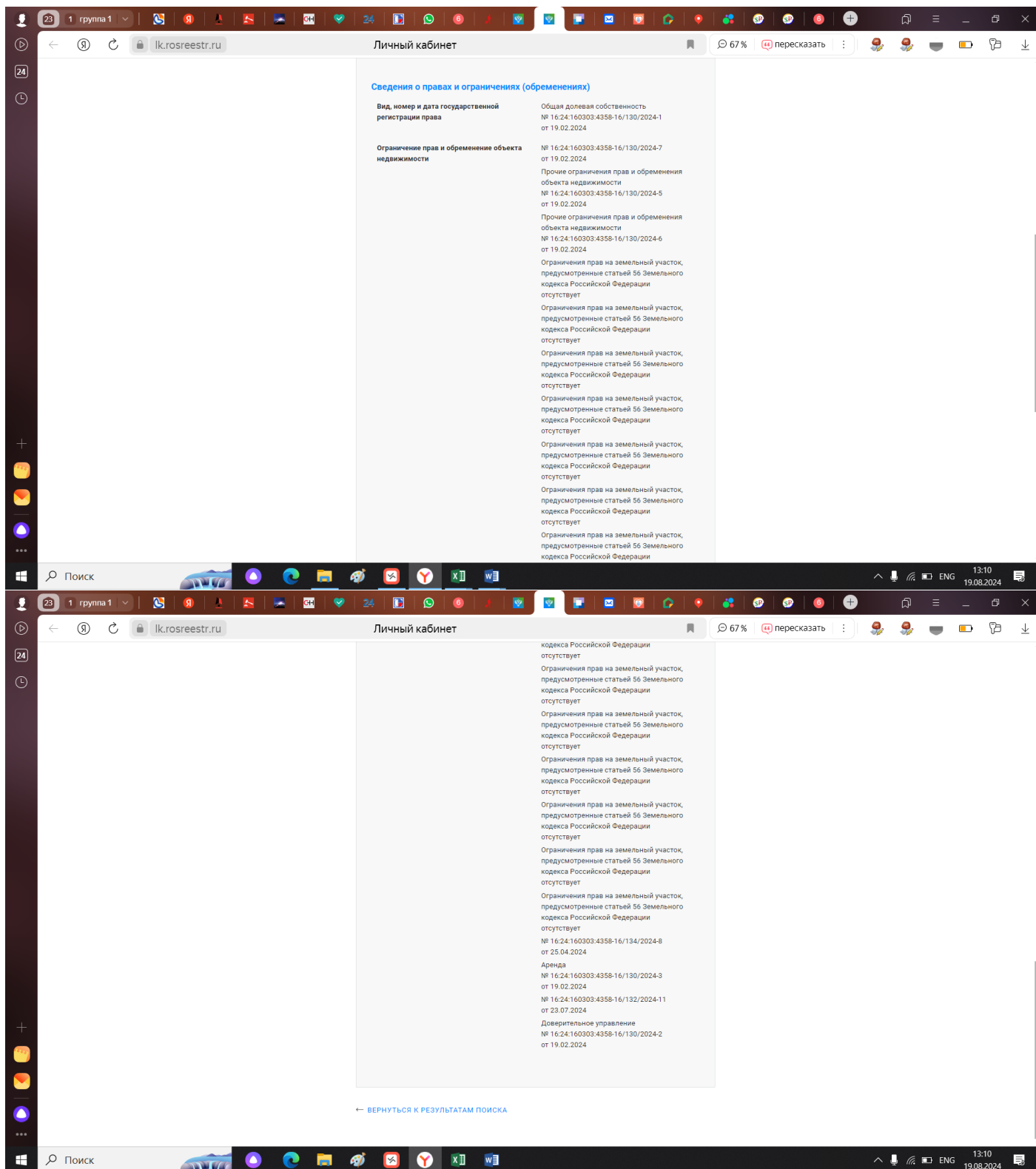
5.4. Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 2

Характеристика	Описание
Имущественные права на объект оценки, ограничения (обременения)	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ Закрытый Паевой Инвестиционный Фонд рентный «АК БАРС - Горизонт»
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность
Правоустанавливающие и право подтверждающие документы	Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости

Таблица 3

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



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

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

Износ, устаревание Земельные участки износа и устареваний не имеют.

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

Не установлено

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

Краткий обзор региона.²

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

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

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

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

Столица — город Казань.

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

Государственные языки: татарский, русский.

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

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

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

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

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

Почвы

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

На территории Татарстана выделяют три почвенных района:

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

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

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

Нефть

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

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

Уголь

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

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

Водные ресурсы

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

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

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

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

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

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

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

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

Подземные воды

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

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

Экология

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

Население

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

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

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

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

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

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

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

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

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

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

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

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

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

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

Лаишевский муниципальный район³ - пятое по величине территории административное образование в составе Республики Татарстан. Площадь района составляет 2074 кв. км. Он занимает юго - западную часть территории Предкамья, расположен при слиянии двух крупных рек Республики Татарстан (на левобережье реки Волги и правобережье р. Камы). Согласно постановлению, ВЦИК 14.02.1927 в виде опыта в Татарской республике были образованы 10 районов, среди них - Лаишевский район. Его центр - город Лаишево, районный центр расположен на правом берегу р. Камы, вблизи впадения ее в р. Волгу, в 62 км к юго-востоку от г. Казани. В прошлом город Лаишево - один из городов Волжской Булгарии. Как русское поселение существует с 1557 года. Численность населения составляет – 43835 человека, из них 56% - русских, 41% - татар, 3% представители других национальностей. В районе проживают разные национальности. В состав района входят 23 сельских и одно городское поселения.

Лаишевский район⁴ был образован 14 февраля 1927 года. В 1963-м его присоединили к Пестречинскому району, а через два года воссоздали как административную единицу с центром в городе Лаишево.

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

Лаишевский район расположен на берегу Куйбышевского водохранилища в 62 км к юго-востоку от Казани. Его территория занимает 2094,43 км². Граничит с Казанью, Пестречинским, Рыбно-Слободским районами, по акватории Куйбышевского водохранилища — с Верхнеуслонским, Камско-Устьинским, Алексеевским, Спасским районами. Крупные реки — Волга, Кама и Мёша. Множество мелких озёр; площадь крупного Ковалевского озера — 1,245 км².

Габишево⁵ — село в Лаишевском районе Татарстана. Единственный населённый пункт Габишевского сельского поселения.

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

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

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

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

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

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

4 https://ru.wikipedia.org/wiki/Лаишевский_район

5 <https://ru.wikipedia.org/wiki/Габишево>

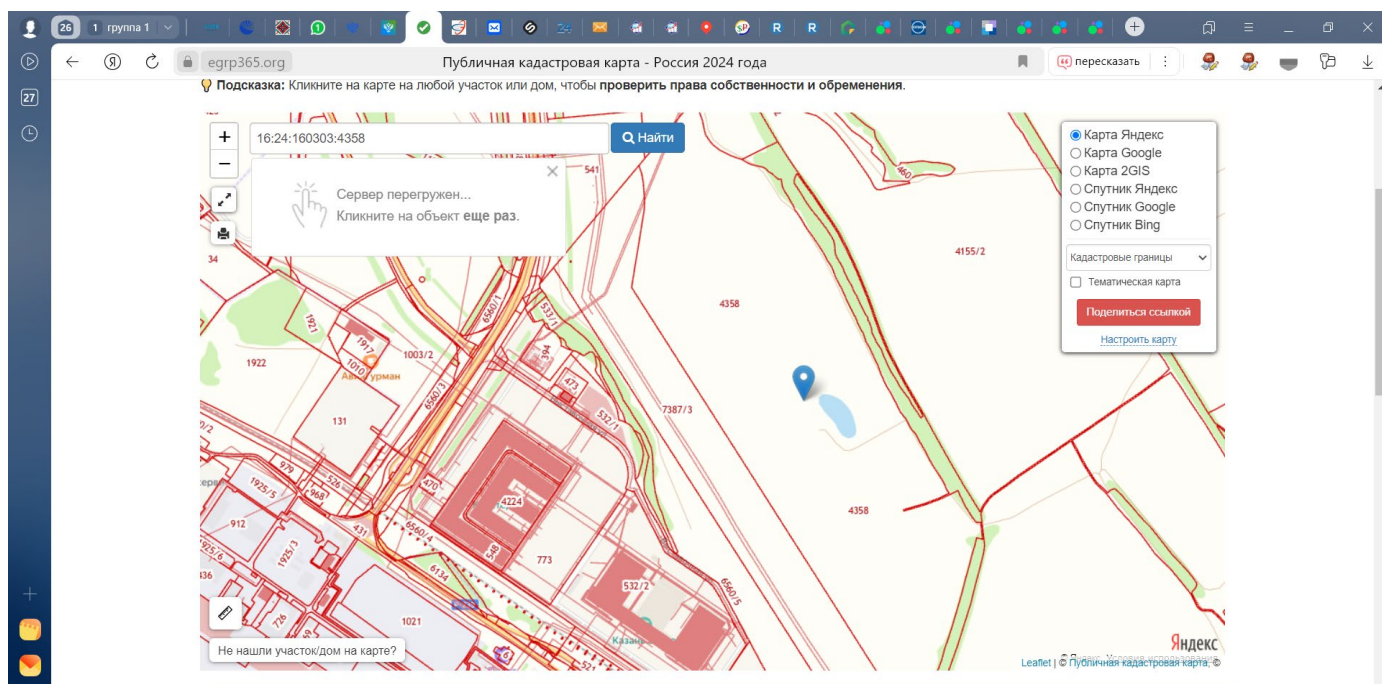


Рисунок 1 – Расположение объекта оценки по отношению к республиканскому центру (г. Казань) (Источник: <https://yandex.ru/maps/>)

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

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

6.1. Допущения в отношении объекта оценки и предполагаемой сделки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2. Прочие допущения

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

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

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

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

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

на результаты оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.3. Ограничения оценки

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

2. Оценка проводится с проведением осмотра.

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

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

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

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

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

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

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

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

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

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

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	Янв-дек 23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-1,2	+3,6
2.	Инвестиции в основной капитал (11,7% от ВВП)	+8,6	+6,7	+9,8
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+5,4

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22 +/- % г/г	Янв-февр 24/23 +/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+7,8
5.	Промышленное производство	+3,5	+6,6
6.	Продукция сельского хозяйства	-0,3	+0,2
7.	Строительство (объем СМР)	+8,7	+4,5
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.:		
	- в том числе, жилых зданий и помещений (около 83%)	+7,5	+1,7
9.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+12,8	+10,6
10.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	-0,6	+1,3
	- железнодорожного транспорта (доля - около 46% от общ объема г/о):	+0,0	-7,5
	- Трубопроводного (около 45%)	-3,7	+8,1
	- Автомобильного (около 8%)	+22,1	+19,5
11.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+6,4	+10,7
12.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+4,4	+6,4
13.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+10,2	+5,4

14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+19,4
	- потребительская	+5,9	+7,6

(изменение в рублях)

		янв-декабрь 23/22г., %	Янв 2024., %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:		75034 руб.
	- номинальная	+14,1	+16,6
	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8	+8,5

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 23/22г., %	февр 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.02.24	+9,7	+23,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+17,6	+30,3
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
17.	Международные резервы (ЗВР), на 29.03.24г.: 589,4 млрд. долл. США	-1,7	-0,8
18.	Фонд национального благосостояния на 01.04.24г.: 12,5 трлн. руб. (6,7 % от ВВП) или 135,7 млрд. долл. США	-11,8	+5,2
19.	Государственный внешний долг, на 01.03.24г. 53,1 млрд. долл. США	0.0	-6.4

	Другие показатели	2022	01.04.2024
20.	Ключевая ставка ЦБР с 18.12.23г., %	+8,5	+16,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 01.03.2024	58,95	92,14
22.	Нефть Brent на 01.04.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	85,99	88,03

Выводы и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что уже неоднократно вызывало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменение структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, автомобильного грузооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что косвенно или прямо демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные экономические тенденции. Снижение (-36%) курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логистики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до 16,0%), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (+19,4%). Это предполагает определенный рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. В результате снизился железнодорожный грузооборот (-7,5%) (доля ~46% от всего грузооборота), выросла задолженность бизнеса и

населения.

В связи с этим представляется, что девальвация рубля, ставшая следствием плавающего (рыночного) курса валют, является меньшим «злом», нежели дефицит товаров (который обязательно возник бы при фиксированном курсе рубля), способный нарушить социальную стабильность общества (что наблюдалось во второй половине 80-х годов в СССР). Кроме того, следует учитывать и положительные следствия для экономики:

- произошедшей девальвации: рост цен, доходности, объемов и зарплат отечественного производства, улучшение структуры экономики в пользу импортозамещающих отраслей, повышение доходной части бюджета от продажи подорожавшей валюты (а это - зарплат бюджетников, перспективные инфраструктурные проекты государства, финансирование федеральных целевых программ, субсидирование социальных программ и льготников и т. д.)

- и предсказуемого уровня инфляции: предпринимательская и инновационная активность, активность инвестиций в основной капитал.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отражается на объемах жилищного строительства, что поддерживает и развивает строительную и смежные со строительством отрасли, обновляет жилищный фонд. Это усиливает роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но ведет к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

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

Тенденции на рынке недвижимости

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

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-декабрь 2023 года заключено 1 009 277 договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **43%** больше, чем за тот же период 2022 года.

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

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

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

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового

строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

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

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

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

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

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

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

Источники:

1. Социально-экономическое положение России <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-01-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=1>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 07.04.2024 года.

О социально-экономическом развитии Республики Татарстан

Общая характеристика региона

Татарстан – один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района Российской Федерации, на пересечении важнейших



магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны.

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

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

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

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

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

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

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

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

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

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

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

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

Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан

Информационно-аналитический материал

«Социально-экономическое положение Республики Татарстан» (январь-март 2024 г.) 16.05.2024

1. Индекс промышленного производства составил 101,2% (январь-март 2023 г. в % к январю-марту 2022 г. – 100,7%).

2. Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата на предприятиях и в организациях, включая малое предпринимательство, в январе-феврале 2024 г. выросла по сравнению с январем-февралем 2023 г. на 18,5%, составив 63 558,4 рубля.

3. Реальная заработная плата в январе-феврале 2024 г. составила 110,4% по сравнению с январем-февралем 2023 г.

4. Просроченная задолженность по заработной плате по состоянию на 1 апреля 2024 г. отсутствует.

5. Численность безработных, зарегистрированных в государственных учреждениях службы занятости, уменьшилась с 4 036 человек на конец февраля 2024 г. до 3 879 человек на конец марта 2024 г. (на конец марта 2023 г. – 6 909 чел.).

6. Индекс потребительских цен в марте 2024 г. по отношению к декабрю 2023 г. составил 101,8% (март 2023 г. в % к декабрю 2022 г. – 101,6%).

При этом цены на продовольственные товары выросли на 2,0%, в том числе капуста свежая белокочанная подорожала на 57,1%, свекла столовая – на 43,6%, морковь – на 31,8%, лук репчатый – на 21,9%, картофель – на 14,1%, овощи – на 14,0%, яблоки – на 5,9%, масло сливочное – на 5,1%, рыбопродукты – на 3,8%, фрукты и цитрусовые – на 3,2%, молоко и молочная продукция, хлеб и хлебобулочные изделия – на 1,9%, сахар-песок – на 1,6% и др.

На непродовольственные товары цены выросли на 0,2%, из них подорожали телерадиотовары на 4,6%, мебель – на 2,6%, парфюмерно-косметические товары – на 2,1%, строительные материалы – на 1,8%, медикаменты – на 1,6% и др.

Стоимость оказываемых населению услуг увеличилась на 4,0%: услуги зарубежного туризма подорожали на 33,1%, услуги гостиниц и прочих мест проживания – на 19,5%, услуги пассажирского транспорта – на 8,4% (в т.ч. городского пассажирского транспорта – на 5,2%), экскурсионные услуги – на 6,7%, санаторно-оздоровительные услуги – на 5,7%, услуги организаций культуры – на 5,5%, жилищные услуги – на 3,9% (в т.ч. взносы на капитальный ремонт – на 10,8%), бытовые услуги – на 3,5%, услуги дошкольного воспитания и услуги физкультуры и спорта – на 2,5% и др.

7.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В зависимости от *степени представленности объектов*:

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

В зависимости от *экономической активности регионов*:

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

В зависимости от *степени готовности*:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.

4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

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

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

1. Вид передаваемых прав:

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

2. Тип рынка:

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

3. Местоположение:

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

4. Количественные характеристики:

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

5. Прочие классификационные признаки характерные для оцениваемого объекта.⁶

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

Таблица 4. Определение сегмента рынка объекта оценки.

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

Рассматриваемые в данном Отчете земельные участки относятся к категории земельных участков: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, состояние земельных участков - незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.

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

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

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

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

⁶ Укрупнённая классификация рынка недвижимости, в рамках оценочной деятельности. Антон Божко, действующий член РОО. <http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Articles/bojko/klass-07-2015.pdf>

местоположению и основным количественным характеристикам с объектом оценки.

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

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

В результате анализа рынка было установлено, что стоимость 1 кв. м земельных участков, сопоставимых с объектом оценки, находится в диапазоне от 480 руб./кв. м до 1098 руб./ кв. м. Данные анализа рынка приведены в таблице ниже.

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

Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Ссылка
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.	17 630	19 360 000	1 098	Продается земельный участок в с.Бима, сельскохозяйственного назначения. Кадастровый номер 16:24:070801:2503 Рядом застраивается коттеджный поселок Форест Парк.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dnp_3856748499
Республика Татарстан, Казань, на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы	568 432	453 000 000	797	Продается Земельный участок в собственности 568432 м² Участок расположен на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы Идеально подходит для размещения складского хозяйства либо ИЖС По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Нияз	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_2009982205
Республика Татарстан, Верхнеуслонский р-н, Вахитовское сельское поселение	72 880	35 000 000	480	Тип — Земельный участок Категория и виды разрешенного использования: * Земли сельскохозяйственного назначения * для оздоровительной деятельности Площадь — 72 880.00 м2	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_729_ga_snt_dnp_2752229423
Республика Татарстан, Высокогорский муниципальный район, Высокогорское сельское поселение	55 000	27 000 000	491	Продам два земельных участка в перспективном месте Высокой Горы между ЖК АТМОСФЕРА (Унистрой) и СНТ Светлый Яр: - 16:16:080503:9887 1,5Га - 16:16:080503:9890 4 Га На 2 Га есть перспектива реализации нового ЖК или коттеджного посёлка, так как рядом проходит центральная канализация, газопровод. Остальные 3,5 Га под высоковольтными проводами. Документы на руках, собственник физ.лицо. Цена за оба земельных участка 5,5 Га - 27mln● продаю по цене 2 Га. Есть заключение экспертизы о разрешении строительства на 2 Га. Все вопросы в личку, выслушаюВсе предложения👍	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_55_ga_snt_dnp_3784544569
Республика Татарстан, Лаишевский р-н Населенный пункт Кирби, м12	50 000	30 500 000	610	Ровный выделенный участок 5га, плодородная земля. Населенный пункт Кирби, м12, электрические столбы и газ. Собственник.	https://www.avito.ru/solbische/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_69391733
Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Пелевское сельское поселение	13 600	8 844 000	650	Продаются участки в Лаишевском районе, с. Пелёва. Цена указана за все участки. Можно приобрести по отдельности. Кадастровый номер одного из участков: 16:24:030201:142. Остальные кадастровые номера при необходимости можем предоставить. Звоните в любое время.	https://www.avito.ru/pestrtsy/zemelnye_uchastki/uchastok_136_ga_izhs_3553331662

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

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

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

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

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

1-й уровень

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

2-й уровень

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

3-й уровень

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

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Таблица 6. Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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

Факторы влияния	Учитываемые факторы
Архитектурно-строительные	
Объемно - планировочные показатели	-
Финансово-эксплуатационные	
Доходы	Эксплуатационные расходы; стоимость строительства

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

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

В ходе бесед со специалистами в таких сферах как строительство, оказание риэлтерских услуг, оценка недвижимости, были выявлены следующие диапазоны ценообразующих факторов.⁷

Таблица 7. Ценообразующие факторы и обоснование их значений

Наименование	Значение	
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).	
	Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.	
	Наименование	Диапазон, %
	Офисно-торговые объекты	0-20
	Производственно-складские объекты	0-30
	Земельные участки под ИЖС	0-20
	Земельные участки под коммерческие объекты	0-25
	Земельные участки под производственно-складское назначение	0-30
	Земельные участки сельхозназначения	0-35
	Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен: форма и конфигурация участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. Величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 50%	
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.	
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого 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;	

⁷ Источник: <https://бюрооценки35.рф/poleznaya-informaciya>

Наименование	Значение
	- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.

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

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

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

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

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

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

высокая – 1-2 мес.,

средняя – 3-6 мес.,

низкая - 7-18 мес.

При определении ликвидности объекта оценки Оценщиком были проанализированы факторы:

1. Местоположение

2. Назначение

3. Количество предложений на рынке: достаточное количество предложений.

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

Ассоциация
развития рынка недвижимости
СтатРиелт
некоммерческая организация

Подать объявление Мои объявления **Базы недвижимости** Статистика рынка Для оценки Оформление прав Эксплуатация и ремонт Анализ рынка Компании на рынке Отзывы и предл

Сроки ликвидности, Сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка земельных участков и массивов на 01.07.2024 года

Категория: **Корректировки рыночной стоимости земельных участков** (опубликовано 11.07.2024 г.)

- типичные для рынка сроки¹ продажи земельных участков и массивов (в месяцах)

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых, коммерческих и общественных зданий, строений и сооружений)	2	10	6	5	6	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населённых пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	21	12	10	11	14
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	11	21	14	12	13	17

Примечания:
1. Сроки продажи определяются по срокам изъятия объектов в публичной торговле или выбора по указанным объектам в публичных торгах Российской Федерации. Сроки ликвидности в публичных торгах.

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

1. Типичный срок экспозиции составляет 3-12 месяцев, при среднем значении 7 месяцев.
2. Степень ликвидности объектов оценки - низкая.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с

оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

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

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

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

Метод сравнения продаж (обоснование возможности применения)

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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод выделения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

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

Метод распределения (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков.

Условия применения метода:

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
- Метод предполагает следующую последовательность действий:
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

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

9.2.2. Доходный подход: обоснование отказа от использования

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

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

Метод остатка (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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

Метод капитализации земельной ренты (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

Метод предполагаемого использования (отказ от использования)

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

9.2.3 Затратный подход: обоснование отказа от использования

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

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

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

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

10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

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

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

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

Расчет рыночной стоимости методом сравнения продаж предполагает следующую последовательность действий:

1. исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту;
2. проверка информации на надежность, точность и соответствие ее рыночным данным;
3. выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице);
4. сравнение сопоставимых объектов (объектов-аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) по элементам сравнения (факторам стоимости, ценообразующим факторам) с использованием единиц сравнения и внесение корректировок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта по каждому элементу сравнения;
5. сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости.⁸

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

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

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

1. Определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки

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

⁸ С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. — М.: Маросейка, 2009. — 432 с. <https://сро-юсо.рф/wp-content/uploads/qualificationexam/lib/Otsenka%20stoimosti%20nedvizhimosti.pdf>

2. Выбор наиболее сопоставимых аналогов

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

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

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

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

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

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

Таблица 8

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Текст объявления	Ссылка
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.	17 630	19 360 000	1 098	Продается земельный участок в с.Бима, сельскохозяйственного назначения. Кадастровый номер 16:24:070801:2503 Рядом застраивается коттеджный поселок Форест Парк.	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dn_p_3856748499
2	Республика Татарстан, Казань, на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы	568 432	453 000 000	797	Продается Земельный участок в собственности 568432 м² Участок расположен на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы Идеально подходит для размещения складского хозяйства либо ИЖС По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру: Нияз	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_2009982205
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н Населенный пункт Кирби, м12	50 000	50 500 000	1 010	Ровный выделенный участок 5га, плодородная земля. Населенный пункт Кирби, м12, электрические столбы и газ. Собственник.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_69391733

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

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

При этом корректировки вносятся со знаком:

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

Процесс внесения корректировок в цены сопоставимых объектов

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

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

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

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

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

Корректировки могут быть процентными и стоимостными.

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

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

Величина корректировки определяется по формуле:

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

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

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

C_{oa} – данные для объекта-аналога.

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

5. Проверка ряда рассматриваемых объектов-аналогов

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

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

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

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

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая

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

6. Согласование скорректированных значений и единиц сравнения

Для согласования скорректированных значений стоимости аналогов были рассчитаны весовые коэффициенты, основанные на степени схожести аналога с объектом оценки, т.е. чем меньше сумма модульных значений относительных корректировок (без учета скидки на торг), тем больший весовой коэффициент ему присваивается в процессе согласования.

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

ОБОСНОВАНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Корректировки по первой группе элементов сравнения

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

К первой группе корректировок относятся корректировки:

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

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

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

Величина корректировки – 20,3%.

Дата сделки/предложения. Все аналоги выставлены на продажу до даты оценки. Предложения о продаже актуальны на дату оценки, корректировка не применялась.

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

Условия рынка, условия финансирования. При проведении анализа рынка объекта оценки Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель

прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предполагаемой недвижимости, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. Информация о не типичных для рынка сделках в открытых источниках отсутствует.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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

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

Таблица 48

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

Назначение, вид разрешенного использования. По данному элементу сравнения объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки земли сельскохозяйственного назначения с возможной дальнейшей застройкой. Корректировка не требуется.

Общая площадь.

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

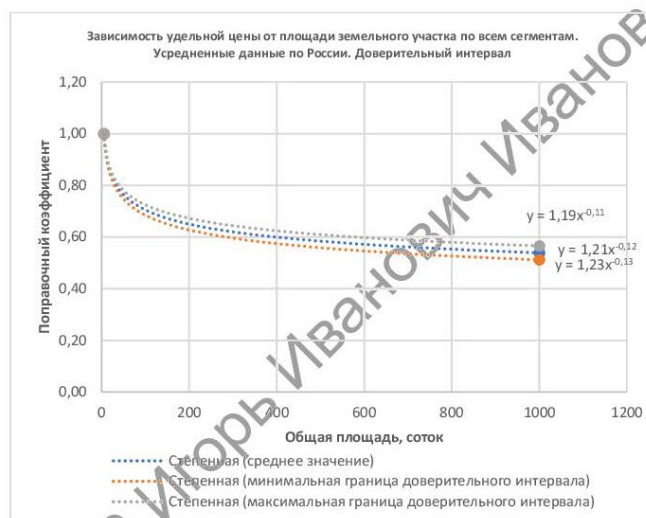


Рис. 15⁹

В итоге, формула расчета поправки на площадь объекта принимает вид:

$$K_s = (S_o/S_a)^n$$

K_s – корректировка удельной рыночной стоимости на общую площадь.

S_o – общая площадь оцениваемого объекта, ед.

S_a – общая площадь аналогичного по остальным параметрам объекта, ед.

n – коэффициент торможения.

Расчет стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица 9. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.	Республика Татарстан, Казань, на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы	Республика Татарстан, Лаишевский р-н Населенный пункт Кирби, м12
Цена сделки руб.	?	19 360 000	453 000 000	50 500 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	1 098,13	796,93	1 010,00
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-20,30	-20,30	-20,30
поправка, руб.		-222,92	-161,78	-205,03
с поправкой на торг, руб.		875,21	635,15	804,97
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		875,21	635,15	804,97
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		875,21	635,15	804,97
Дата сделки	июл.24	июн.24	июн.24	июн.24
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		875,21	635,15	804,97
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, с. Малые Кабаны	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.	Республика Татарстан, Казань, на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы	Республика Татарстан, Лаишевский р-н Населенный пункт Кирби, м12
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		875,21	635,15	804,97
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		875,21	635,15	804,97
Вид разрешенного использования	с/х возможен перевод под ижс	с/х возможен перевод под ижс	с/х возможен перевод под ижс	с/х возможен перевод под ижс
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		875,21	635,15	804,97
Форма участка	неправильная	неправильная	неправильная	неправильная
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		875,21	635,15	804,97
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		875,21	635,15	804,97
Площадь, м2	815 011,00	17 630,00	568 432,00	50 000,00
поправка на площадь, коэф.	-0,12	0,63	0,96	0,72
поправка, %		-36,87	-4,23	-28,46
поправка, руб.		-322,72	-26,88	-229,11



с поправкой, руб.		552,49	608,27	575,86
Наличие коммуникаций	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.	имеется доступ к комм.
значение	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		552,49	608,27	575,86
Валовая коррекция, руб.		-545,64	-188,65	-434,14
Абсолютная валовая коррекция, %		57,17	24,53	48,76
Обратная величина валовой коррекции	0,08	0,02	0,04	0,02
Вес при согласовании	1,00	0,22	0,52	0,26
вклад в итоговую стоимость, руб.		122,69	314,82	149,94
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	587,45			
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	478 774 800			

Учет обременение объектов оценки

Земельные участки на дату оценки имеется обременение: аренда

При анализе рынка установлено, что рынок аренды аналогичных объектов не развит, в аренду сдаются малые участки с небольшими домиками, рынок аренды под строительство коттеджных поселков отсутствует.

Определение стоимости оцениваемого объекта методом вычисления процента от рыночной стоимости объекта недвижимости

Таким образом, расчет величины годовой рыночной арендной платы, производится по следующей формуле:

$$A = \text{Сон} * Kд, \text{ где}$$

A – величина годовой рыночной арендной платы.

Сон – справедливая стоимость объекта недвижимости.

Kд – коэффициент, отражающий доходность рынка.

Ставки капитализации принята по данным «Справочник Оценщика недвижимости – 2022» под редакцией А.Л.Лейфера «Земельные участки. Часть 2.» Н.Новгород 2022г. составляет 7,0%

Таблица 92 . Значения коэффициента капитализации.
Значения коэффициентов, усредненные по городам
России. Коллективное мнение оценщиков, Расширенный
интервал

Показатель	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	7,7%	16,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,9%	7,4%	14,3%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	12,3%	7,8%	16,8%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	10,9%	7,3%	14,4%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	10,2%	7,0%	13,4%
Земельные участки под объекты рекреации	11,7%	7,6%	15,9%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,9%	8,0%	15,8%

Таким образом, справедливая стоимость годовой арендной платы за использование объектов оценки составит:

Таблица 10

Наименование	Сравнительный подход, руб.	Ставка капитализации	Стоимость арендной платы за год, руб.	Стоимость арендной платы в месяц, руб.
Земельные участки	478 774 800	7,80%	37 344 434	37 344 434

Таблица 11 Условия договора

Договор	Площадь согласно договора	Дата заключения	Арендная плата на дату оценки, руб./мес.	Арендная плата, руб./мес./кв.м.	Срок	Дата завершения договора
№ПИФ/ДА/ТМ Девелоп	1272000	19/06/2020	2500	0,002	9 лет	18/06/2029

Размер арендной платы, в соответствии с договором аренды, находится на уровне ниже рыночной ставки аренды объекта оценки определен в таблице 11

Таблица 12

Рыночная ставка аренды, руб./кв.м.	Ставка аренды по договору, руб./кв.м.	Разница, руб./кв.м.	Оставшийся срок договора округленно, мес.
3.82	0,002	3.816	59

Влияние обременения на рыночную стоимость объекта оценки рассчитывалась как сумма, которую собственник недвижимого имущества потеряет за оставшийся срок договора аренды, приведенная на дату оценки.

Формула расчета текущей стоимости издержек ⁹

$$PV = A \left[\frac{1 - \frac{1}{(1+r)^N}}{r} \right], \text{ где}$$

A = сумма аннуитета,

r = процентная ставка за период, соответствующая частоте выплаты аннуитета (например, годовой, ежеквартальный или ежемесячный),

N = количество аннуитетных платежей.

Формула расчета в Microsoft Excel =-ПС(r;N;A;;0)

Таблица 13 Расчет издержек собственника от наличия обременений

Показатель	Расчет	Источник
Количество периодов, мес. (N)	59	Расчет оценщика
Процентная ставка (r)	0,0065	Месячная ставка капитализации (Ставка капитализации / 12 мес.)
Разница в арендной ставке, руб./кв.м. (A)	3,816	Расчет оценщика
Текущая стоимость издержек. руб./кв.м.	-186,52	Расчет оценщика
Текущая стоимость издержек. руб.	-152 019 690	Расчет оценщика

Стоимость справедливая земельных участков составляет

№	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб	Обременение аренда, руб	Справедливая стоимость с учетом округления, руб	Справедливая стоимость, руб./кв. м
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв.м., адрес: Российская Федера-	815 011,00	478 774 800,00	-152 019 690,00	326 755 000,00	400,92

⁹ <https://fin-accounting.ru/cfa/11/quantitative/cfa-how-to-calculate-present-value-of-series-of-cash-flows-annuity-and-perpetuity>

№	Наименование объекта	Площадь, кв.м.	Рыночная стои- мость, руб	Обременение аренда, руб	Справедливая стоимость с уче- том округления, руб	Справед- ливая сто- имость, руб./кв. м
	ция, Республика Татарстан, Лаи- шевский муниципальный район, Большекабанское сельское посе- ление.					
	ИТОГО:		478 774 800,00			

11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

№ п/п	Объект оценки	Стоимость по подходу, руб. / вес подхода			Согласованная справедливая стоимость, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	
		-	1,00	-	
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	не применялся	326 755 000,00	не применялся	326 755 000,00

12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что итоговая справедливая стоимость объекта оценки по состоянию на 19.08.2024г. округленно составляет

326 755 000 (Триста двадцать шесть миллионов семьсот пятьдесят пять тысяч) рублей *

№	Наименование	Кадастровый №	Площадь, кв. м.	Справедливая сто- имость, руб.
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование – для сельскохозяйственного производства, площадью 815 011 кв.м., адрес: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение	16:24:160303:4358	815 011,00	326 755 000,00

**не облагается НДС, по статье 146 НК РФ*

Оценщик

Носова И.П.

Директор ООО «КонТраст»



Ибрагимов Р. В.

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

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



ПРИЛОЖЕНИЕ

Фотографии объекта



РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Участок 1,76 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Участок 1,76 га (СНТ, ДНП)

19 360 000 Р

109 813 Р за сотку
В ипотеку от 93 842 Р/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 969 889-72-87

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаётся? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Добрый день, подскажите это...

Олег
Частное лицо
На Авито с марта 2020

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 176.3 сот. Расстояние до центра города: 32 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Егорьевское сельское поселение, с. Бима, Центральная ул.

Скрыть карту

Описание

Продается земельный участок в с.Бима, сельскохозяйственного назначения. Кадастровый номер 16:24-070801-2503. Рядом застраивается коттеджный поселок Форест Парк.

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли	Стоимость дома
19 360 000 Р	3 000 000 Р
Первый взнос	Срок ипотеки
6 708 000 Р	30 лет

Сообщения

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_176_ga_snt_dnp_3856748499

Участок 5 га (СНТ, ДНП) на продажу в Столбище | Продажа земельных участков в Столбище | Авито

Участок 5 га (СНТ, ДНП)

50 500 000 ₽
101 000 ₽ за сотку
В ипотеку от 224 532 ₽/мес.
[Посмотреть скидки](#)

8 960 081-85-49

[Написать сообщение](#)
Отправит за несколько часов

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Есть прощайте? Торгуем?

Когда можно посмотреть?

Добрый день, подскажите это...

Собственник
Агентство
На Авито с июля 2011
[Документы проверены](#)

11 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 500 сот.

Расстояние до центра города: 11 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н

[Скрыть карту](#)

Ипотека со скидкой на Авито

Стоимость земли: 50 500 000 ₽

Стоимость дома: 3 000 000 ₽

Ровный выделенный участок 5га, плодородная земля. Населенный пункт Кирби, м12, электрические столбы и газ. Собственник.

matrix

Обучение новым водителям
оттестировать
Тонус Control

Введи промокод MX4D и получи скидку 50%

Специально для новых мастеров Авито

[Перейти](#)

Сообщения

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_69391733

Участок 56 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Участок 56 га (СНТ, ДНП)

453 000 000 Р
80 893 Р за сотку

8 986 710-10-60

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть пробы? Торги участком? Когда можно посмотреть?

APR Татарстан
Агентство
На Авито с марта 2020
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Наталья

Об участке
Площадь: 5600 сот.

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Советский район
р-н Советский

Скрыть карту

Сообщения

Участок 56 га (СНТ, ДНП) на продажу в Казани | Продажа земельных участков в Казани | Авито

Расположение
Республика Татарстан, Казань, Советский район
р-н Советский

453 000 000 Р
80 893 Р за сотку

8 986 710-10-60

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Спросите у продавца
Здравствуйте!

Есть пробы? Торги участком? Когда можно посмотреть?

APR Татарстан
Агентство
На Авито с марта 2020
Реквизиты проверены

Подписаться на продавца
Контактное лицо
Наталья

Описание
От собственника! Без комиссии!
Продается Земельный участок в собственности 568432 м²
Участок расположен на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы
Идеально подходит для размещения складского хозяйства либо ИЖС
По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:
Нияз

№ 2009982205 - 4 июня в 14:11 - 3185 просмотров (+0 сегодня)

Показать все

Похожие объявления

Сообщения

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_56_ga_snt_dnp_2009982205

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

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:

		Земельный участок		Раздел 1. Лист	
		вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1		Всего листов раздела 1: 1		Всего листов выписки: 7	
23.07.2024г.					
Кадастровый номер:		16:24:160303:4358			
Номер кадастрового квартала:		16:24:160303			
Дата присвоения кадастрового номера:		19.02.2024			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют			
Местоположение:		Российская Федерация, Республика Татарстан, Дашлевокский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение			
Площадь, м2:		815011 +/- 7899			
Кадастровая стоимость, руб.:		2718061,68			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16:24:000000:6913, 16:24:000000:6921			
Категория земель:		Земли сельскохозяйственного назначения			
Виды разрешенного использования:		для сельскохозяйственного производства			
Статус залогов об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Особые отметки:		данные отсутствуют			
Получатель выписки:		Яковлев Станислав Юрьевич, действующий(ая) на основании документа "Доверенность" от имени заявителей Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "АК БАРС Горизонт", 1435126890			

ПОЛНОЕ НАИМЕНО



ДОКУМЕНТ ПОДПИСАНІЙ

ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 00B8B056B37401CB38D2E83576ACDC8425108
Владельцу: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФІСЦІЙНОГО
ПРИМОЖНОСТНОГО ОДДЕЛУ ПОД ВІСІ
У.КАЗАНЬ УЛ.ІВАНОВА, ФОН.ДІА.74

УПОЛНОМОЧЕННИЙ СОТРУДНИК
ЗАРИПОВА ДУИЗА РАШИДОВНА

ВРЕМЯ 10:00 DATA 26.07.2024



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

Сведения о зарегистрированных правах

Раздел 2 Лист 2

Земельный участок			
Выд объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
23.07.2024г.			
Кадастровый номер:		16:24:160303:4358	

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закранный паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:160303:4358-16/130/2024-1 19.02.2024 17:22:27
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:		19.02.2024 17:22:27
	номер государственной регистрации:		16:24:160303:4358-16/130/2024-6
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		срок не определен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Федеральное дорожное агентство (Росавтодор)
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Распоряжение Министерства транспорта Российской Федерации Федерального дорожного агентства, № 1113-Р, выдан 09.06.2014
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:		



полное наименование государственного органа, осуществляющего регистрацию недвижимости	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
полное наименование государственного органа, осуществляющего регистрацию недвижимости	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
полное наименование государственного органа, осуществляющего регистрацию недвижимости	Свидетельство: 000006637401СВ30243576АССЖ42108
полное наименование государственного органа, осуществляющего регистрацию недвижимости	Выдана: Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
полное наименование государственного органа, осуществляющего регистрацию недвижимости	Действительно: с 23.06.2023 по 19.09.2024

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФИСИЕРН

ПРИВОДЖСКИЙ ОТДЕЛ ГБУ МОУ В РТ

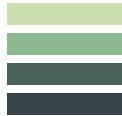
г. Казань, ул. Авангардная д. 74

инициалы, фамилия

УПОМОЩЕННИИ СОТРУДНИК

ЗАРИТОВА ЛУИЗА РАШИДОВНА

ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 26.07.2024



Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 2 раздела 2

Всего листов раздела 2: 5

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

23.07.2024г.

Кадастровый номер:

16:24:160303:4358

4.2 сведения об внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:

вид:

дата государственной регистрации:

19.02.2024 17:22:27

номер государственной регистрации:

16:24:160303:4358-16/130/2024-5

срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

срок не определен

лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

Акционерное общество "Транснефть Прикамье", ИНН: 1645000340

сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица

данные отсутствуют

основание государственной регистрации:

Земельный Кодекс РФ, № 137-ФЗ, выдан 25.10.2001

сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов", № 395, выдан 20.08.2007

сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:

данные отсутствуют

сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:

данные отсутствуют

сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:

данные отсутствуют

вид:

Аренда

дата государственной регистрации:

19.02.2024 17:22:27

номер государственной регистрации:

16:24:160303:4358-16/130/2024-3

срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

Срок действия с 19.06.2020 по 18.06.2029

лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

Акционерное общество "Республиканский агропромышленный комплекс" ИНН: 1655387463

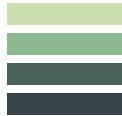
полное наименование:

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 001805647401CB3023376ACD3C825108
Владелец: федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

приложение от РТ
И. Казань ул. Азина 174
Уполномоченный сотрудник
Зарилова Диана Рашидовна

ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 26.07.2024



Земельный участок
вид объекта недвижимости

Лист № 3 раздела 2

Всего листов раздела 2: 5

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

23.07.2024г.

Кадастровый номер:

16:24:160303:4358

сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
	Дополнительное соглашение №1 к договору аренды земельных участков № ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года, выдан 31.08.2022
сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отращения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	Договор аренды земельного участка, № ПИФ/686/190620, выдан 19.06.2020
	Дополнительное соглашение к Договору аренды земельного участка от 19.06.2020 №ПИФ/686/190620, № 1, выдан 10.09.2021
сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года, № 2, выдан 16.04.2024, дата государственной регистрации: 25.04.2024, номер государственной регистрации: 16:24:160303:4358-16/134/2024-8
	Дополнительное соглашение к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года, выдан 18.07.2024, дата государственной регистрации: 23.07.2024, номер государственной регистрации: 16:24:160303:4358-16/132/2024-11
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют
ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют
вид:	Доверительное управление
дата государственной регистрации:	19.02.2024 17:22:27
номер государственной регистрации:	16:24:160303:4358-16/130/2024-2
срок, на который установлена ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.08.2009 по 01.02.2030

Документ получен из ФГИС ЕРН

полное наименование

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ФГУ МОУ В РТ
г. КАЗАНЬ, УЛ. АЗНАРДАНОВА Д. 74
инициал, фамилия

Уполномоченный сотрудник
Заринова Дюиза Рашидовна

ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 26.07.2024



С сертификатом: 001605637401C838263576AC8425108
Выдана: ОБЛАСТНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024



Земельный участок

Вид объекта недвижимости

Лист № 4 раздела 2

Всего листов раздела 2: 5

Всего разделов: 3

Всего листов выписки: 7

23.07.2024г.

Кадастровый номер:

16:24:160303:4358

1	лично, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "Ак Барс - Хоризонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых вкладов паев, ИНН: 1435126890, ОГРН: 1021401047799
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица основание государственной регистрации:	данные отсутствуют
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, отграничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управлении залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	данные отсутствуют
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	данные отсутствуют
	Заявление в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
	Заявления о возращении в отпущении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
	Заявления о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Заявления о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
9	Заявления о возможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют



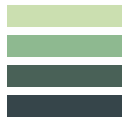
ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат: 0104010687401.6302035764630.8425108
Выдатель: федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ОТСЕЛ
ПРИОБРЕЩАЮЩИЙ ОФФИС
г. Казань ул. Ленинградская д. 74
инициалы, фамилия

Уполномоченный сотрудник
ЗАРИПОВА ДИША РАШИДОВНА

ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 26.07.2024



Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 5	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
23.07.2024г.			
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358		
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	СЕРТИФИКАТ: 001B805617401CB3023576ACD8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ЛЕКАРСТВЕННЫХ ДЕЛ	Действителен с: 27.06.2023 по: 19.09.2024

ДОКУМЕНТ ПОЛУЧЕН ИЗ ФИСЕРН
ПРИРОДНО-ОХРАНИТЕЛЬНОЙ
Г. Казань ул. Ленинградская 74
Уполномоченный сотрудник
Заринова Дюиза Рашидовна

ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 26.07.2024

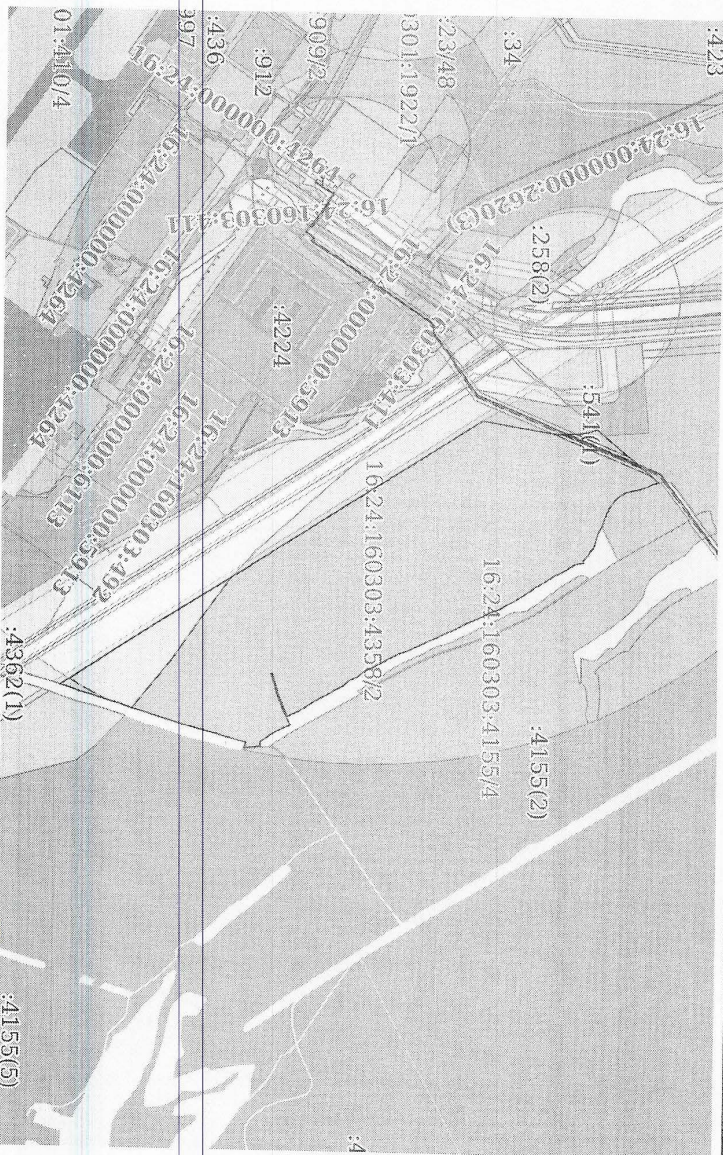
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 3 Лист 7

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 7
23.07.2024г.			
Кадастровый номер:	16:24:160303:4358		

План (чертеж, схема) земельного участка



Машиштаб 1:20000

Условные обозначения:

:4155(5)

Документ получен из ФТС ЕПР

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ

ДОКУМЕНТ ПОЛИТИКАИ

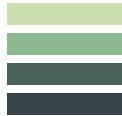
ПРИВОЛЖСКИЙ ОТДЕЛ ГВУ МОУ В РТ
КАЗАНЬ УЛ. АЗОВЕЛОВА Д. 24

Сертификат: 00H8056B7401CB38D2B5576ACDC8425108
Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И ИМПЛУТАЦИИ
Делопроизводство: с 27.06.2023 по 19.09.2024

УПОМОЩЕННИЙ СОТРУДНИК
ЗАРИТОВА ЛУИЗА РАШИДОВНА

ВРЕМЯ 10:00 ДАТА 26.07.2024





Дополнительное соглашение №1
к договору аренды земельных участков № ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года

г. Казань

«31» августа 2022 г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «АК БАРС – Горизонт», зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1021401047799, ИНН 1435126890, КПП 165701001, находящееся по адресу: г. Казань, ул. Меридианная, д.1А, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Гайзатуллина Рамиля Ринатовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Республиканский агропромышленный центр инвестиций и новаций», в лице генерального директора Самодурова Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны»,

и учитывая тот факт, что Земельный участок кадастровый номер 16:24:000000:6573, площадью 6 444 809 кв.м., находящийся по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес местонахождения: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение на основании Распоряжения об изъятии №3588-Р от 25.11.2022 года, был образован из земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:5946, что подтверждается выпиской ЕГРН от 06.07.2022 года, дата перерегистрации земельного участка 01.07.2022 года.

заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года (далее – Дополнительное соглашение), о нижеследующем:

Внести в договор №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года следующие изменения:

1. Изложить п.1.1.1 в следующей редакции:

«п.1.1.1. Часть земельного участка площадью 1 272 000 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для ведения сельскохозяйственного производства, общая площадь 6 444 809 кв.м., адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, кадастровым номером 16:24:000000:6573, по границам контуров 16:24:000000:6573/17, 16:24:000000:6573/18(далее – Часть земельного участка).

2. Изложить п.3.1. в следующей редакции:

«п.3.1. Ежемесячная арендная плата, начиная с 01.07.2022 года устанавливается в размере – 2 500 (Две тысячи пятьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС 20%.»

3. Дополнительное соглашение распространяет свое действие на взаимоотношения, возникшие с 01.07.2022 года, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Расходы за государственную регистрацию несет «Арендатор».

4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора аренды земельных участков № ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года, составлено в 3 (трех) экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон и один для хранения в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан.



Реквизиты и подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У.
ЗПИФ рейтингный «АК БАРС – Горизонт»
Юридический адрес: Республика Татарстан, г.
Казань, ул. Меридианная, д.1а
ИНН 1435126890, КПП 165701001, ОГРН
1021401047799
р/с 40701810700022520688 в ПАО «АК БАРС»
БАНК,
г. Казань, к/с 30101810000000000805,
БИК 049205805

Генеральный директор

_____/Р. Р. Гайзатуллин/

АРЕНДАТОР:

**АО «Республиканский
агропромышленный центр инвестиций
и новаций»**
420111, г.Казань, ул. Федосеевская, д.36
Поч.адрес 420111, г.Казань, ул.
Кремлевская, д.8, а/я 278
ИНН 1655387463 КПП 165501001 ОГРН
1171690050179
р/сч 40602810900020000054 в ПАО «Ак
Барс» Банк г.Казань
к/сч 30101810000000000805 БИК
049205805

Генеральный директор

_____/Самодуров/

_____/Д.В.





Вх.№03/05/02-08
от 2.05.2024г

**Дополнительное соглашение №2
к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года**

г. Казань

«16» апреля 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «АК БАРС – Горизонт», зарегистрированное за основным государственным регистрационным номером 1021401047799, ИНН 1435126890, КПП 165701001, находящееся по адресу: г.Казань, ул. Меридианная, д.1А, именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Гайзатуллина Рамиля Ринатовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Республиканский агропромышленный центр инвестиций и новаций», в лице генерального директора Самодурова Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны»,

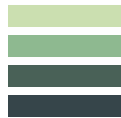
учитывая, что на дату заключения настоящего Дополнительного соглашения (далее – Дополнительное соглашение) из земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:6573 (предметом Договора аренды земельного участка №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года (далее – Договор) на основании Дополнительного соглашения №1 от 31.08.2022г. являлись земельные участки с кадастровыми номерами 16:24:000000:6573/17, 16:24:000000:6573/18) образованы земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4154 площадью 961 616 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, и земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:7156 площадью 766 397 кв.м., категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, а из земельного участка с кадастровым номером 16:24:160303:4154 образованы земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358 площадью 815 011 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, и земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4359 общей площадью 146 605 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, в свою очередь из земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:7156 образованы земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4362 площадью 54 952 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, и земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:7387 общей площадью 711 445 кв.м. категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, что подтверждается сведениями Единого государственного реестра недвижимости, заключили настоящее Дополнительное соглашение к Договору о нижеследующем:

1. Внести в Договор аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года следующие изменения:

1.1. Изложить п.1.1.1 в следующей редакции:

«1.1.1. земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358 площадью 815 011 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,

г. Казань, ул. Чистопольская, д. 5
Создан электронный образ документа
ф.и.о. Медведев А.А.
Дата 18.04.24



земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4359 общей площадью 146 605 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,

земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4362 площадью 54 952 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,

часть земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:7387 общей площадью 711 445 кв.м в границах контура 16:24:000000:7387/3 площадью 341 250,54 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.

Далее в Договоре вышеуказанные земельные участки упоминаются как Часть земельного участка».

2. Схема расположения арендуемых земельных участков приведена в Приложении № 1 к настоящему Дополнительному соглашению. Приложение № 1 к Дополнительному соглашению является Приложением №3 к Договору.

3. Иные условия Договора не затронуты настоящим Дополнительным соглашением, остаются без изменений.

4. Дополнительное соглашение распространяет свое действие на взаимоотношения Сторон, фактически возникшие с 19.02.2024 года в части земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:160303:4358, 16:24:160303:4359 и с 01.03.2024 года в части земельных участков с кадастровыми номерами 16:24:000000:7387/3, 16:24:160303:4362, подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Расходы за государственную регистрацию несет Арендатор.

5. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

Реквизиты и подписи сторон:

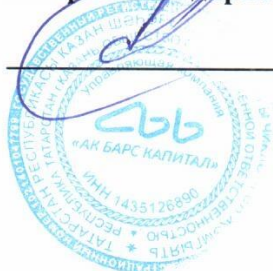
АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У.
ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Юридический адрес: Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Меридианная, д.1а
ИНН 1435126890, КПП 165701001,
ОГРН 1021401047799
р/с 40701810700022520688 в ПАО «АК
БАРС» БАНК г. Казань,
к/с 30101810000000000805,
БИК 049205805

АРЕНДАТОР:

Акционерное общество «Республиканский
агропромышленный центр инвестиций и
новаций»
Юридический адрес: 420111, г. Казань,
ул. Федосеевская, д.36 офис 422
Почтовый адрес 420111, г. Казань, ул. Кремлевская,
д.8, а\я 278
ИНН 1655387463 КПП 165501001
ОГРН 1171690050179
р/сч 40602810900020000054 в ПАО «АК БАРС»
БАНК г. Казань,
к/сч 30101810000000000805
БИК 049205805

Генеральный директор



/Р.Р.Гайзатуллин/

Генеральный директор



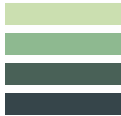
/Д.В.Самодуров/

Зареченский отдел
ГБУ МФЦ в Республике Татарстан
420066, Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Чистогольская, д. 5
Создан электронный образ документа
ф.и.о. Иваницес И.А. ИИ
Дата 10.04.24

Приложение №1к Дополнительному соглашению №2
к Договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020



Схема расположения арендуемых земельных участков, указанных в п.1.1
Дополнительного соглашения:
1 - 16:24:160303:4358; 2 - 16:24:000000:7387/3; 3 - 16:24:160303:4362; 4 - 16:24:160303:4359.



Реквизиты и подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У.
ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Юридический адрес: Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Меридианная, д.1а
ИНН 1435126890, КПП 165701001,
ОГРН 1021401047799
р/с 40701810700022520688 в ПАО «АК
БАРС» БАНК г. Казань,
к/с 30101810000000000805,
БИК 049205805

Генеральный директор



/Р. Р. Гайзатуллин/

АРЕНДАТОР:

Акционерное общество «Республиканский
агропромышленный центр инвестиций и
новаций»
Юридический адрес: 420111, г. Казань,
ул. Федосеевская, д.36 офис 422
Почтовый адрес 420111, г. Казань,
ул. Кремлевская, д.8, а/я 278
ИНН 1655387463 КПП 165501001
ОГРН 1171690050179
р/сч 40602810900020000054 в ПАО «АК
БАРС» БАНК г. Казань,
к/сч 30101810000000000805
БИК 049205805

Генеральный директор



/Д.В. Самодуров/

Зареченский отдел	
ГБУ МФЦ в Республике Татарстан	
420066, Республика Татарстан,	
г. Казань, ул. Чистопольский, д. 5	
Создан электронный образ документа	
ф.и.о.	Иванов И.А.
Дата	18.04.24



Сведения об управляющей компании Фонда:

Полное фирменное наименование управляющей компании Фонда: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ»;
Местонахождение управляющей компании Фонда: РТ, г. Казань, ул. Меридианная, д.1А;
Лицензия управляющей компании Фонда: от «12» ноября 2002 г. №21-000-1-00088 на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами.

дата запроса на выдачу согласия

«12» апреля 2024 года

№ 01/04-436

Согласие на распоряжение имуществом

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» просит дать согласие на распоряжение имуществом Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «АК БАРС – Горизонт» в соответствии со следующими условиями:

Характер (способ) предполагаемого распоряжения имуществом:

Заключение Дополнительного соглашения №2

к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года

Сведения о документе, на основании которого предполагается распоряжение имуществом:

Дополнительное соглашение №2 к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года

Сведения, позволяющие идентифицировать контрагента(ов):

Арендатор: Акционерное общество «Республиканский агропромышленный центр инвестиций и инноваций», в лице генерального директора Самодурова Дениса Викторовича ИНН 1655387463 КПП 165501001 ОГРН 1171690050179

Описание имущества, являющегося предметом (объектом) сделки:

земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358 площадью 815 011 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,

земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4359 общей площадью 146 605 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,

земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4362 площадью 54 952 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,

часть земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:7387 общей площадью 711 445 кв.м в границах контура 16:24:000000:7387/3 площадью 341 250,54 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.

Сумма сделки (или способ ее определения) с указанием валюты сделки:

Срок (дата) исполнения обязательств:

Иные существенные условия:

учитывая, что на дату заключения настоящего **Дополнительного соглашения** (далее –

420066, Республика Татарстан,
г. Казань, ул. Институтская, д. 5
Создан электронный образ документа
ф.и.о. Иванов И.А.
Дата 18.04.24

**Дополнительное соглашение №3
к договору аренды земельных участков №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года**

г. Казань

«18» 07 2024г.

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «АК БАРС – Горизонт», именуемое в дальнейшем «Арендодатель», в лице Генерального директора Гайзатуллина Рамиля Ринатовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Акционерное общество «Республиканский агропромышленный центр инвестиций и новаций», именуемое в дальнейшем «Арендатор», в лице генерального директора Самодурова Дениса Викторовича, действующего на основании Устава, с другой стороны, при совместном упоминании именуемые «Стороны»,

в связи с межеванием земельного участка с кадастровым номером 16:24:160303:4359, общей площадью 146 605 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение, на 3 (три) земельных участка с кадастровыми номерами 16:24:160303:4416, 16:24:160303:4417, 16:24:160303:4418 и возвратом данных участков из аренды, стороны заключили настоящее Дополнительное соглашение №3 к Договору аренды земельного участка №ПИФ/686/190620 от 19.06.2020 года (далее – Договор) о нижеследующем:

1. Изложить п.1.1.1 Договора в следующей редакции:

«1.1.1. **земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4358** площадью 815 011 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,

земельный участок с кадастровым номером 16:24:160303:4362 площадью 54 952 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение,

часть земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:7387 общей площадью 711 445 кв.м в границах контура 16:24:000000:7387/3 площадью 341 250,54 кв.м, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Большекабанское сельское поселение.

Далее в Договоре вышеуказанные земельные участки упоминаются как Часть земельного участка».

2. Иные условия Договора не затронуты настоящим Дополнительным соглашением, остаются без изменений.

3. Дополнительное соглашение подлежит государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Татарстан. Расходы за государственную регистрацию несет Арендатор.

4. Настоящее дополнительное соглашение является неотъемлемой частью Договора, составлено в 2 (двух) экземплярах, имеющих равную юридическую силу по одному для каждой из Сторон.

Реквизиты и подписи сторон:

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ
рентный «АК БАРС – Горизонт»

Юридический адрес: Республика Татарстан, г.
Казань, ул. Меридианная, д.1а

ИНН 1435126890, КПП 165701001,

ОГРН 1021401047799

р/с 40701810700022520688 в ПАО «АК БАРС»

БАНК г. Казань,

к/с 301018100000000000805,

БИК 049205805

Генеральный директор

«АК БАРС КАПИТАЛ»

Р.Р.Гайзатуллин/

АРЕНДАТОР:

АО «Республиканский агропромышленный центр
инвестиций и новаций»

Юридический адрес: 420111, г. Казань, ул. Федосеевская,
д.36 офис 422,

Почтовый адрес 420111, г. Казань, ул.Кремлевская,
д.8, а/я 278

ИНН 1655387463 КПП 165501001

ОГРН 1171690050179

р/сч 40602810900020000054 в ПАО «АК БАРС» БАНК

г. Казань, к/сч 301018100000000000805 БИК 049205805

Генеральный директор

Д.В.Самодуров/



ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

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



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**
srosovet.ru

Ассоциация
«Саморегулируемая организация оценщиков
«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

23.01.2019 г.

№ 1757

**Носова
Ирина Петровна**

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

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

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

Президент



А. В. Каминский

000605

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



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 039003-1

« 19 » июня 20 24 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Носовой Ирине Петровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » июня 20 24 г. № 354

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 19 » июня 20 27 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 672.



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



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС
к договору страхования ответственности оценщика
№ 922/2459138957

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

Дата выдачи полиса «27» сентября 2023г.

Валюта страхования: Российские рубли

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

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)

Страховщик

М.П.

(подпись)

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

РЕСО
ГАРАНТИЯ

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

ПОЛИС

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

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, д. 6 стр. 9, эт. 3 ком. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045320) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «22» февраля 2024 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «КонТраст» 420059, РТ, г. Казань, Оренбургский тракт, д. 8 д, пом.1007 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 26.03.2024 г. по 24 часа 00 минут 25.03.2025 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 26.03.2019 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	Согласно Договору страхования
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности № 922/2550157498 - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кравченко А.Е. Код 19334524

Экземпляр Правил страхования подписан с упомянутыми
Правилами страхования оценщиком

Страхователь:

М.П.

(подпись)

