



ООО «Мобильный оценщик»

109147, Россия, Москва г., Муниципальный округ Таганский
вн. тер. г., Марксистская ул., д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1
ком. 49,55

ИНН 7842358640 / КПП 770901001, ОГРН 1077847398419

тел./факс: (495) 107-91-80, 8-800-707-91-80,

e-mail info@ocenka.mobi

интернет-сайт: ocenka.mobi

Отчет № 1-220914-831

об оценке рыночной и ликвидационной стоимости земельного участка площадью 1000 +/- 22 кв. м с кадастровым номером 16:39:131801:164, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 131801/164

Основание для проведения оценки:	Договор № 50003821932 от 29.10.2021 г. и Задание на оценку № 1-220914-831 от 14.09.2022 г.
Дата оценки:	16.09.2022 г.
Срок (период) проведения работ по оценке:	с 16.09.2022 г. по 16.09.2022 г.
Дата составления Отчета об оценке:	16.09.2022 г.
Цель проведения оценки:	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Заказчик Отчета:	ПАО «СБЕРБАНК»

Москва 2022 г.

Структура Отчета

1.	ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	3
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	5
1.4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	5
1.5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
1.6.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ	8
1.7.	ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	8
1.8.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	8
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2.1.	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
2.2.	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
2.3.	ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	17
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	18
3.1.	АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	18
3.2.	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	29
3.3.	АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	31
3.3.1.	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН.....	31
3.4.	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	32
3.5.	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	33
3.6.	ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2022 ГОДА.	33
3.7.	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	34
3.8.	АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	41
3.9.	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА.....	41
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	43
5.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
5.1.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	44
5.1.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА	44
5.1.2.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ.....	45
5.2.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	54
5.3.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	54
5.3.1.	ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА.....	54
6.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАКЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА	56
7.	АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	57
8.	РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	58
9.	ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	61
10.	ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ	62
11.	СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	63

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	1-220914-831
Основание для проведения оценки	Договор № 50003821932 от 29.10.2021 г. между Заказчиком – ПАО Сбербанк и Исполнителем – ООО «Мобильный оценщик» и Задание на оценку № 1-220914-831 от 14.09.2022 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Земельный участок, площадью 1000 +/- 22 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения садоводства и дачного строительства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 131801/164, с кадастровым номером: 16:39:131801:164
Права, учитываемые при оценке/ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность Ограничение (обременение): Запрещение регистрации, Ипотека в силу закона
Вид стоимости	Рыночная и ликвидационная
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Дата оценки	16.09.2022 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводится в соответствии с Заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены Заказчиком.
Срок проведения оценки	с 16.09.2022 г. по 16.09.2022 г.
Дата составления Отчета	16.09.2022 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	• Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания оценочных услуг. • Мнение Исполнителя относительно итоговой стоимости действительно только на дату оценки объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки. • В соответствии со ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.98, «итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки «в течение шести месяцев с даты составления отчета»)
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	
В рамках затратного подхода	Не применялся
В рамках сравнительного подхода	155 000
В рамках доходного подхода	Не применялся
Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	155 000 (Сто пятьдесят пять тысяч) руб.
Ликвидационная стоимость, руб.	129 000 (Сто двадцать девять тысяч) руб.
в том числе:	
Элемент объекта оценки	Рыночная стоимость, руб.
Земельный участок, площадью 1000 +/- 22 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения садоводства и дачного строительства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 131801/164, с кадастровым номером: 16:39:131801:164	155 000 (Сто пятьдесят пять тысяч) руб.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Приведенная ниже информация «Задание на оценку» полностью соответствует разделу «Задание на оценку», содержащемуся в Договоре возмездного оказания оценок услуг № 50003821932 от 29.10.2021 г.

Таблица 2. Задание на оценку

Показатель	Описание или характеристика показателя
Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок, площадью 1000 +/- 22 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения садоводства и дачного строительства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 131801/164, с кадастровым номером: 16:39:131801:164
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылка на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160491042
Имущественные права на объект оценки	Земельный участок принадлежит на праве собственности Сабирову Эдгару Альбертовичу
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность Ограничение (обременение): Запрещение регистрации, Ипотека в силу закона
Цель оценки	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости для реализации имущества на торгах. Результаты оценки не могут быть использованы для иных целей.
Вид стоимости	Оценке подлежит рыночная стоимость и ликвидационная стоимость В ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, т.е. когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Согласно ФСО 7 п. 9 в задании на оценку могут быть указаны иные расчетные величины.
Сокращенный срок экспозиции	3 (три) месяца.
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено
Дополнительные расчетные величины и иные расчетные величины, выводы и рекомендации	Определение дополнительных расчетных величин и иных расчетных величин, выводов и рекомендаций не предусмотрено
Дата оценки	16.09.2022 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки	Осмотр объекта оценки проводить не требуется. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Необходимость привлечения отраслевых экспертов	Необходимость привлечения отраслевых экспертов отсутствует.

Показатель	Описание или характеристика показателя
Допущения, на которых должна основываться оценка	Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях; Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете; Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых; Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации; Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта; Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете. Прочие допущения будут указаны по тексту Отчета об оценке.
Дополнительные сведения	При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.

1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20.05.2015 г.;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20.05.2015 г.;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20.05.2015 г.;
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 721 от 17.11.2016 г.;
6. Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», утверждены Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.

1.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Выводы оценщиков о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчёте допущениями и условиями.
2. Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.
3. Оценщики и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.
4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.
5. Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях.
6. Оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений).
7. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектами, за исключением случаев, оговариваемых законодательством, отдельными договорами и контрактом.

8. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно на дату оценки.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
10. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.
11. Расчет производится без учета ограничений/обременений.
12. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц – нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, оборотная сторона листа нумерации не подлежит.
13. В соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (НК РФ), Часть 2, гл. 21, ст. 146, п. 2 и ст. 149 пункт 3 подпункт 22 операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей них, земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.
14. Ответственность за достоверность документов и информации, представленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.
15. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.
16. Осмотр не проводился в соответствии с заданием на оценку. Фотоматериалы предоставлены заказчиком. Вся информация, полученная от Заказчика, является достоверной на дату оценки и заслуживающей доверия.
17. Оценщиком делается допущение, что коммуникации по границе участка.
18. В случае выяснения иных обстоятельств и характеристик объекта оценки, не представленных на фотографиях, выполненных Заказчиком оценки, Отчет об оценке должен быть отозван, а результат расчета стоимости подлежит пересмотру.
19. В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверял, уточнял и дополнял информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца/собственника. В ходе интервьюирования уточнялись физические характеристики аналогов, стоимость и актуальность предложений. Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки, оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что ценовая информация, как правило, изменяется со временем.
20. Заказчиком не была предоставлена вся необходимая документация для проведения оценки, в связи с этим оценщик делает допущение, что вся недостающая информация по объекту оценки была принята на основании данных, предоставленных заказчиком, и данных, размещенных в открытых источниках сети Интернет.
21. Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

В таблице ниже представлены реквизиты заказчика оценки.

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Организационно-правовая форма и полное наименование	Публичное акционерное общество «Сбербанк России»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	Публичное акционерное общество
Юридический адрес	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
Местонахождение (фактический адрес)	117997, г. Москва, ул. Вавилова, д. 19
ИНН/КПП	7707083893/ 773601001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	ОГРН: 1027700132195, дата присвоения ОГРН 16.08.2002 г.
Дата регистрации	16.08.2002 г.
Генеральный директор	Греф Герман Оскарович

Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»
Юридический адрес (место нахождения)	109147 г. Москва, ВН. ТЕР.Г. муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская д. 34, к. 10, этаж А1, помещ. 1 ком. 49,55
Почтовый адрес	info@ocenka.mobi
ИНН	7842358640
КПП	772801001

ОГРН	1077847398419
Дата присвоения ОГРН	15.05.2007
Банковские реквизиты	АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) Расчетный счет 40702810824000004790 БИК 044525976 К/с 30101810500000000976
Генеральный директор	Шарапова Марина Александровна
Телефон, факс	8-495-107-91-80 8-800-707-91-80
E-mail	info@ocenka.mobi
Сайт	ocenka.mobi
Страховой полис	Полис страхования ответственности юридического лица № 2000SB40R3146 на сумму 30 000 000 (Тридцать миллионов) руб., срок действия договора страхования с 24.09.2021 г. по 23.09.2022 г., выдан CAO «ВСК»
Сведения о соответствии Исполнителя требованиям ст. 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 г. (в посл. ред.)	Соответствует

Ниже приведен список оценщиков и специалистов, участвовавших в выполнении работ.

Таблица 5. Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Веричева Евгения Викторовна	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке №14 009081 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан ФГБОУ ВО «Санкт-Петербургский государственный университет» Институт дополнительного профессионального образования "Высшая экономическая школа"» 21.06.2016 г.)
	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 018303-1 от 11.12.2020 г. по направлению «Оценка недвижимости», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»
	Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 883, дата вступления 03.03.2021 г.)
	Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, оф. 7. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru
	Полис страхования ответственности оценщика № 2100SB40R5624 выдан CAO «ВСК» от 29.11.2020 г. на сумму 5 000 000 (пять миллионов) рублей, срок действия 23.12.2021 г. по 22.12.2022 г.
	Стаж работы в оценочной деятельности: 13 лет
	109147 г. Москва вн. тер. г. муниципальный округ Таганский ул. Марксистская д. 34, к. 10 помещ. А1 эт. 2 ком. 49, 55
	Телефон: 8-800-707-9180
	109147 г. Москва вн. тер. г. муниципальный округ Таганский ул. Марксистская д. 34, к. 10 помещ. А1 эт. 2 ком. 49, 55
	Адрес электронной почты: support@ocenka.mobi

Таблица 6. Сведения о независимости

Наименование	Описание
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Наименование	Описание
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Веричева Евгения Викторовна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Веричева Евгения Викторовна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Веричева Евгения Викторовна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику 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 организациях и специалистах

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «Мобильный оценщик», организации, а также сторонние специалисты не привлекались.

1.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА ОЦЕНИВАЕМОЙ СТОИМОСТИ

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

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

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества (ФСО №2).

1.7. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

1.8. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Данный Отчет был выполнен специалистами компании ООО «Мобильный оценщик». Руководствуясь кодексом профессиональной этики, все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:

- У нас не было личной заинтересованности, и какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассматриваемых в настоящем Отчете, или в отношении сторон, имеющих к ним отношение. Мы выступали в качестве беспристрастных консультантов.

- С учетом наилучшего использования наших знаний и опыта, мы удостоверяем, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии и на условиях Федеральных стандартов оценки.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения приведен ниже.

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

В ходе проведения работ, оценщику были представлены копии документов и информация, представленные в Приложении к настоящему Отчету, и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Основными источниками информации являлись:

Копии документов, предоставленные для оценки имущества:

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160491042.

Перечень источников внешней информации

2. Официальный сайт в сети Интернет Банка России (<http://www.cbr.ru>).
3. Сайты агентств недвижимости, указанные в тексте настоящего Отчета.
4. Мониторинг социально-экономического развития РФ (МЭР РФ).
5. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива оценщиков. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Перечень нормативных актов

1. Гражданский кодекс РФ (с изм. и доп.).
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.
3. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)».
4. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)».
5. Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
6. Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. №611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)».

Перечисленный перечень используемых при проведении настоящей оценки данных не содержит сведений о методической литературе, объем которой может насчитывать свыше десятка позиций. Прочие источники информации указаны по тексту Отчета.

2.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристика местоположения объекта недвижимости

Объект оценки расположен по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 131801/164.

Местоположение объекта недвижимости¹

На следующих рисунках представлено местоположение объекта оценки, для которого определяется стоимость.

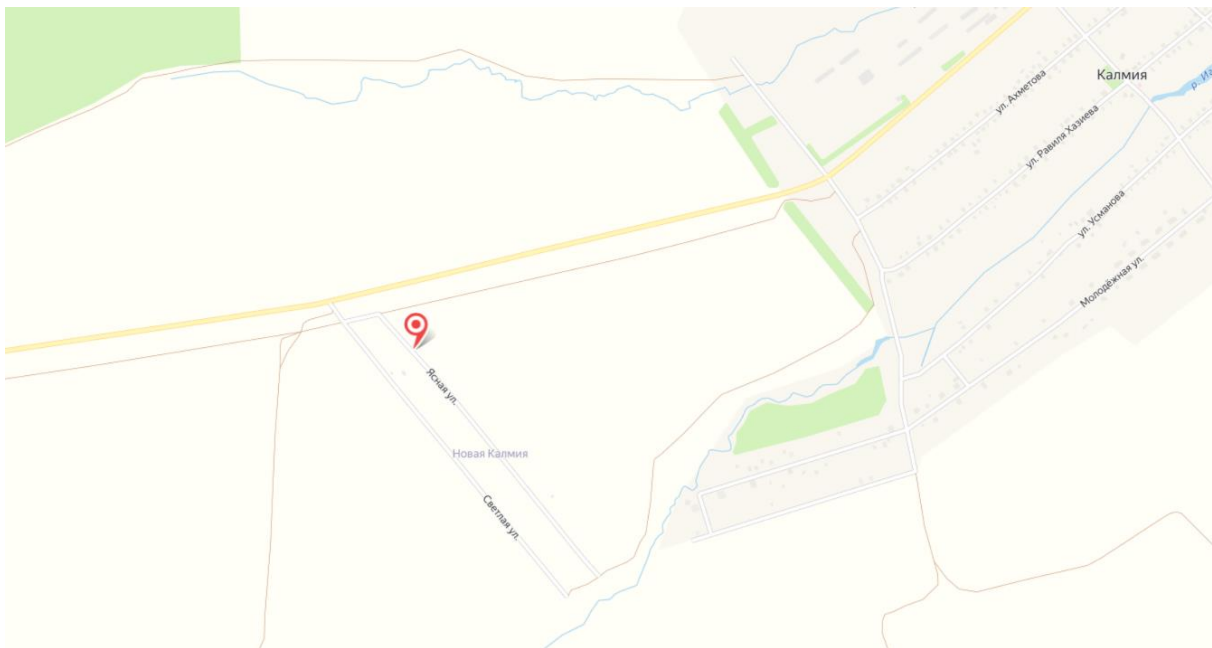


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

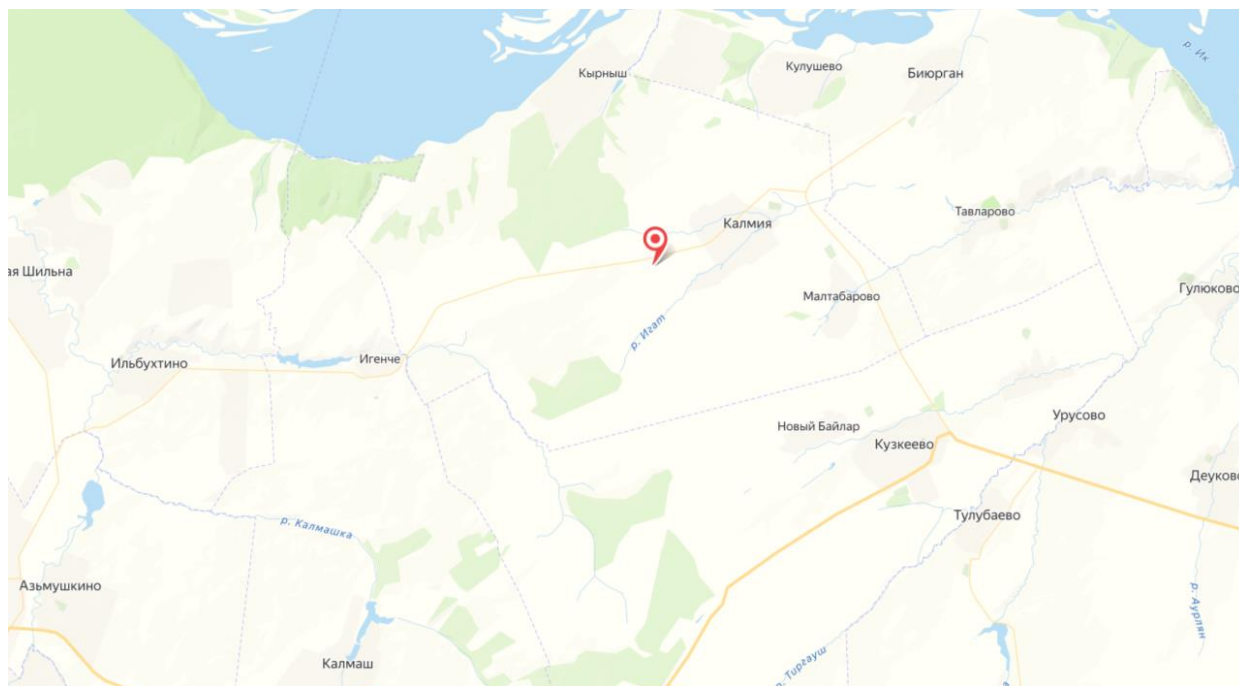


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на фрагменте карты

¹ Источник информации: местоположение оцениваемого объекта на местности (карте), определялось по Яндекс.Картам. Яндекс.Карты – это поисково-информационный сервис <http://www.yandex.ru/maps>

Описание Республики Татарстан²

Республика Татарстан — субъект Российской Федерации, суверенная республика (государство) 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.

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.

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.

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.

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 слабосоленых и пресных. Самые крупные водные объекты Татарстана — 4 водохранилища, обеспечивающие республику водными ресурсами на различные цели. На территории республики имеется 731 техническое сооружение, 550 прудов, 115 очистных сооружений, 11 защитных дамб.

² Источники информации: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Татарстан>

- 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 Татарстана расположено более 150 особо охраняемых природных территорий общей площадью примерно 150 тыс. га (2 % от общей площади Татарстана). В число ООПТ входят:

- Волжско-Камский заповедник, создан в 1960 году, расположен на территории Зеленодольского и Лаишевского районов. Отличается большим биоразнообразием, здесь существуют более 70 видов сосудистых растений и 68 видов позвоночных животных.
- Национальный парк «Нижняя Кама», создан в 1991 году на территории Елабужского и Тукаевского районов, сюда входят различные лесные массивы.

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. С 2000 года Набережные Челны входит в Приоритетный список городов с наибольшим уровнем загрязнения атмосферного воздуха. Города Казань и Нижнекамск в 2007 году из данного списка были исключены, однако загрязнение воздуха в этих городах характеризуется как высокое. Уловлено и обезврежено 59,5 % количества загрязняющих веществ, отходящих от всех стационарных источников выделения, в том числе твёрдых веществ — 92,3 %, ЛОС — 60 %. Крупнейшие источники выбросов загрязняющих веществ в атмосферу: ОАО «Татнефть» — 79,8 тыс. т; ПАО «Нижнекамскнефтехим», г. Нижнекамск — 39,8 тыс. т; ОАО «Татэнерго» — 29,2 тыс. т. В 2007 году в системах оборотного и повторно-последовательного водоснабжения использовано 5216,14 млн м³ воды, экономия свежей воды — 93 %. Потери воды при транспортировке составили 107,64 млн м³ (около 14 % суммарного забора воды в республике). Объём сброса в поверхностные водные объекты сточных вод в 2007 году составил 598,52 млн м³, в том числе 493,45 млн м³ загрязнённых сточных вод (82 %), нормативно очищенных сточных вод нет. В 2007 году в Нижнекамске завершены работы по строительству станции очистки питьевой воды, на которые затрачено 164,5 млн руб.; ПАО «Нижнекамскнефтехим» — продолжены работы по реконструкции канализационных сетей и сооружений (затраты — 54,6 млн руб.); ОАО «Нижнекамскшина» — работы по реконструкции канализационных сетей и сооружений (затраты — 25,9 млн руб.). В течение 2007 года на территории республики зафиксировано 17 случаев чрезвычайных экологических ситуаций, в том числе: 12 случаев загрязнения земельных ресурсов, из них 6 случаев загрязнения нефтепродуктами из-за порыва нефтепроводов, разливов нефти при проведении работ, опрокидывания цистерны с дизельным топливом, 4 случая загрязнения канализационными и производственными сточными водами, 1 случай загрязнения навозными стоками из-за прорыва обваловки, 1 случай разлива серной кислотой из-за схода вагонов-цистерн с рельсов; 4 случая загрязнения водных ресурсов, в том числе 3 случая загрязнения сточными водами, 1 — нефтепродуктами (в результате нарушения герметичности дюкерного перехода); 1 случай загрязнения атмосферного воздуха в результате порыва газопровода с последующим возгоранием. На начало 2007 года на балансе предприятий республики имелось в наличии 1,5 млн тонн отходов производства и потребления; образовалось за год 3,7 млн тонн отходов, из которых использовано и обезврежено 54 %. С учётом передачи отходов для использования, обезвреживания, захоронения, размещения на конец 2007 года на балансе предприятий оставалось в наличии 1,35 млн тонн отходов. На территории республики имеются следующие места организованного захоронения отходов: полигоны ТБО — 50 шт. (48 соответствуют действующим нормативам) на площади 321,9 га, санкционированные свалки ТБО при муниципальных образованиях — 1322 шт. на площади 913,4 га, полигоны промышленных отходов — 3 шт. (все соответствуют действующим нормативам) на площади 64,7 га. Основные источники образования отходов: ОАО «КАМАЗ» — 991 тыс. т; ОАО «Заинский сахар» — 513 тыс. т; ОАО «Буинский сахарный завод» — 302 тыс. т.

Численность населения республики, по данным Росстата, составляет 3 902 642 чел. (2020). Плотность населения — 57,52 чел./км² (2020). Городское население — 76,63% (2018). Численность экономически активного населения в Республике Татарстан на 1 января 2008 года составила 1 790,1 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). По сравнению с русскими у татар рождаемость выше (на селе — в 1,3 раза, в городе — в 1,5 раза), смертность ниже (9,9 против 11,2 промилле), удельный вес молодых возрастных групп также выше. Естественный прирост населения республики: 4,0 % у татар и –1,4 % у русских.

Татарстан является 6-м по объёмам производства и одним из наиболее экономически развитых регионов России. В 2013 году ВРП республики составил 1,52 трлн рублей. Доля Республики Татарстан

в общероссийском производстве составляет (в %): полиэтилен — 51,9; каучуки синтетические — 41,9; шины — 33,6; автомобили грузовые — 30,5; синтетические моющие средства — 12,1; добыча нефти — 6,6; картон — 4,5

Важную роль в экономике Республики Татарстан играет аграрный сектор. Республика входит в тройку лидеров среди других регионов России по объёму сельскохозяйственной продукции.

Согласно Концепции территориальной экономической политики Республики Татарстан, на её территории выделяются 6 экономических зон (территориально-производственных комплексов (ТПК)). На территории Нижне-Камской экономической зоны действует особая экономическая зона Алабуга, а также Нижнекамский нефтехимический и Набережночелнинский автомобилестроительный кластеры.

Географическое положение Татарстана определяет его ключевую роль в транспортных связях восточной и европейской частей России, а также в коммуникации с другими странами. В Татарстане представлены все виды транспорта. Однако слабой стороной дорожной сети республики является её недостаточная связанность из-за особенностей географического положения: крупные реки представляют серьёзное препятствие для организации наземного транспортного сообщения.

Автомобильные дороги представлены основными дорогами М7 (Волга) «Москва — Казань — Уфа», М7 «Елабуга — Пермь», М5 (Урал) «Москва — Самара — Челябинск», Р239 «Казань — Оренбург», Р241 «Казань — Ульяновск», А295 «Казань — Йошкар-Ола», А151 «Чебоксары — Ульяновск», 16А-0003 «Наб. Челны — Альметьевск».

Железные дороги имеются в 22 районах, а также в городских округах Казань и Наб. Челны. Основные железные дороги в республике — это широтные линии Москва — Казань — Екатеринбург и Москва — Ульяновск — Уфа. Связующую роль между ними играют меридиональные линии Агрыз — Бугульма и Зеленодольск — Ульяновск.

Водный транспорт доступен на основных реках: Волга, Кама, Вятка и Белая. Республика занимает узловое место между бассейнами этих четырёх рек.

Воздушный транспорт в республике представлен благодаря трём действующим аэропортам: это международные аэропорты федерального значения «Казань» и «Бегишево» (Нижнекамск / Наб. Челны), а также региональный аэропорт Бугульма.

Метрополитен в Казани имеет одну линию длиной 15,8 км и 11 станций.

Татарстан — крупнейший в Восточной Европе центр трубопроводного транспорта. Основные трассы трубопроводов исходят от Альметьевско-Бугульминского промышленного узла и Нижнекамска в соседние регионы. По нефтепроводу «Дружба» татарстанская нефть транспортируется в Европу.

Как и многие другие регионы РФ, Татарстан имеет прямые экономические связи со многими странами мира, в некоторых из которых республика открыла свои внешнеэкономические представительства. В 2008 году объём товарооборота между Татарстаном и Турцией достиг 3 миллиардов долларов.



Рисунок 3. Расположение Республики Татарстан на карте

Тукаевский район³

Тукаевский район (тат. Тукай районы) — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Татарстан Российской

³ Источники информации: https://ru.wikipedia.org/wiki/Тукаевский_район

Федерации.

Находится на северо-востоке республики на левом берегу Камы.

Административный центр — г. Набережные Челны (сам город является городом республиканского подчинения и образует городской округ).

Граничит с г. Набережные Челны, Мензелинским, Сармановским, Заинским, Нижнекамским, Елабужским районами, по акватории Нижнекамского вдхр. — с Менделеевским и Агрызским районами.

Площадь территории муниципального района — 1729,49 км².

В Тукаевском районе 88 населённых пунктов в составе 23 сельских поселений

Транспорт

Расположение по соседству с крупными городами и совмещённым авто- и ж.-д. переходом через Каму способствует развитию дорожной сети в районе.

По району проходят автодороги М-7 (Волга) "Москва – Казань – Уфа", 16А-0003 "Наб. Челны – Заинск – Альметьевск", 16А-0003 – Нижнекамск, 16А-0003 – аэропорт Бегишево, Наб. Челны – Сарманово – Октябрьский.

По западной части района проложена ж.-д. линия Агрыз – Наб. Челны – Акбаш, имеются ж.-д. ветки к Нижнекамску, к с. Бетьки, к промзоне КАМАЗа. Станции и остановочные пункты в районе:

Линия Агрыз – Акбаш (от Наб. Челнов): 176 км (о.п.), Круглое Поле (ст.) (крупная станция, отходят ветки на промзону КАМАЗа и Бетьки), Никашновка (ст.) (отходит ветка на Нижнекамск), 157 км (о.п.).

Ветка Круглое Поле – Бетьки: Бетьки-Сортировочная (ст.).

На юго-западе района находится международный аэропорт "Бегишево".

Судоходство по Каме и Нижнекамскому водохранилищу.

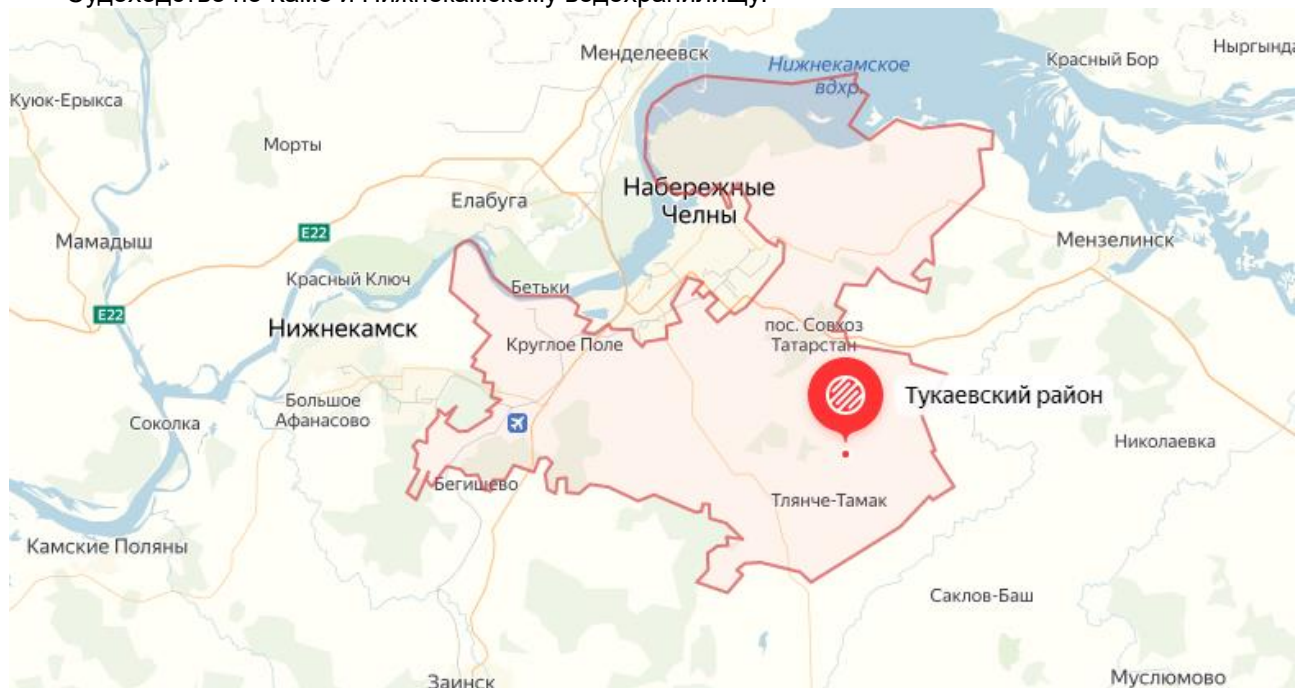


Рисунок 4. Расположение Тукаевского района на фрагменте карты Республики Татарстан

Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости в составе объекта оценки⁴

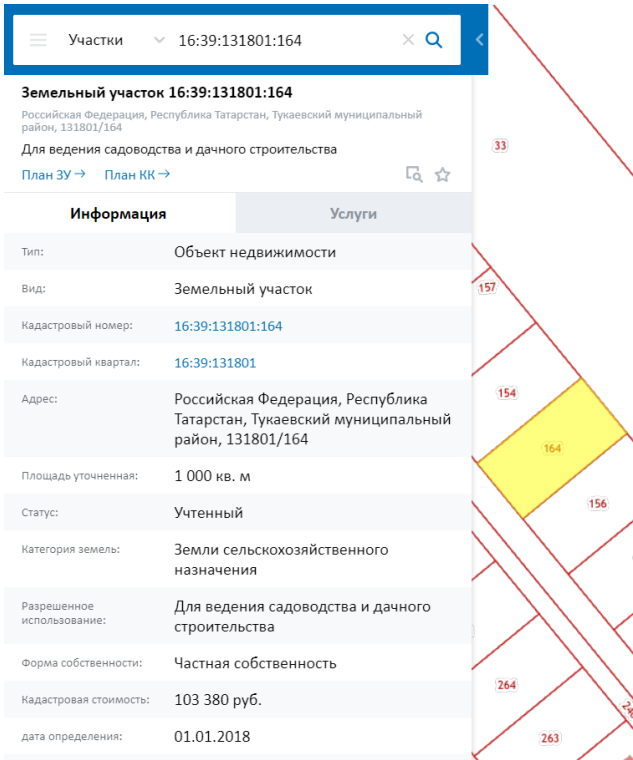
Объект оценки представляет собой:

- Земельный участок, площадью 1000 +/- 22 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения садоводства и дачного строительства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 131801/164, с кадастровым номером: 16:39:131801:164;

Далее приведена информация о количественных и качественных характеристиках объекта оценки источником для которых являются свидетельства о государственной регистрации права, правоудостоверяющие документы, а также данные Росреестра.

⁴ Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком, открытые источники Интернета

Таблица 7. Количественные и качественные характеристики земельного участка с кадастровым номером 16:39:131801:164

Наименование	Значение																										
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 131801/164																										
Тип объекта	Земельный участок																										
Общая площадь, кв.м	1000 +/- 22																										
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав	Собственность																										
Субъект права	Сабиров Эдгар Альбертович																										
Ограничения (обременения) права	Запрещение регистрации, Ипотека в силу закона																										
Кадастровый номер	16:39:131801:164																										
Категория земель	Земли населенных пунктов																										
Вид разрешенного использования	Для ведения садоводства и дачного строительства																										
Коммуникации	Коммуникации по границе ⁵																										
Наличие улучшений	Отсутствуют																										
Наличие лесных деревьев на участке	Отсутствуют																										
Рельеф участка	Ровный																										
Картографическое отображение	 Земельный участок 16:39:131801:164 Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 131801/164 Для ведения садоводства и дачного строительства План ЗУ → План КК → <table border="1"> <thead> <tr> <th>Информация</th><th>Услуги</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td><td>Объект недвижимости</td></tr> <tr> <td>Вид:</td><td>Земельный участок</td></tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td><td>16:39:131801:164</td></tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td><td>16:39:131801</td></tr> <tr> <td>Адрес:</td><td>Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 131801/164</td></tr> <tr> <td>Площадь уточненная:</td><td>1 000 кв. м</td></tr> <tr> <td>Статус:</td><td>Учтенный</td></tr> <tr> <td>Категория земель:</td><td>Земли сельскохозяйственного назначения</td></tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td><td>Для ведения садоводства и дачного строительства</td></tr> <tr> <td>Форма собственности:</td><td>Частная собственность</td></tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td><td>103 380 руб.</td></tr> <tr> <td>дата определения:</td><td>01.01.2018</td></tr> </tbody> </table>	Информация	Услуги	Тип:	Объект недвижимости	Вид:	Земельный участок	Кадастровый номер:	16:39:131801:164	Кадастровый квартал:	16:39:131801	Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 131801/164	Площадь уточненная:	1 000 кв. м	Статус:	Учтенный	Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения	Разрешенное использование:	Для ведения садоводства и дачного строительства	Форма собственности:	Частная собственность	Кадастровая стоимость:	103 380 руб.	дата определения:	01.01.2018
Информация	Услуги																										
Тип:	Объект недвижимости																										
Вид:	Земельный участок																										
Кадастровый номер:	16:39:131801:164																										
Кадастровый квартал:	16:39:131801																										
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 131801/164																										
Площадь уточненная:	1 000 кв. м																										
Статус:	Учтенный																										
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения																										
Разрешенное использование:	Для ведения садоводства и дачного строительства																										
Форма собственности:	Частная собственность																										
Кадастровая стоимость:	103 380 руб.																										
дата определения:	01.01.2018																										
Особые отметки	Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:39:131801:35:ЗУ41. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.07.2019; реквизиты документа-основания: постановление от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.																										

⁵ См. допущения, пункт 1.4

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

Не выявлены.

Анализ обременений объекта недвижимости

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Оценка проводится в предположении отсутствия обременений (ограничений) со стороны третьих лиц, в том числе договорами найма, залога. За исключением зарегистрированных обременений в предоставленной документации, описанных ниже.

В соответствии с представленными документами на земельный участок и жилой дом зарегистрирован следующий вид обременения (ограничения): Запрещение регистрации, Ипотека в силу закона.

Информация о текущем использовании оцениваемых объектов

В результате изучения предоставленных документов можно определить, что текущим использованием объекта оценки является его использование по назначению.

Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки, по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

2.3. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

В настоящем Отчете оценивается Право собственности на:

Земельный участок, площадью 1000 +/- 22 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения садоводства и дачного строительства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 131801/164, с кадастровым номером: 16:39:131801:164.

Согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности», собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом.

Право собственности на оцениваемый земельный участок подтверждено Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160491042. На дату составления отчета собственником оцениваемого объекта является Сабиров Эдгар Альбертович.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

3.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в регионе расположения объекта оценки на сегмент рынка, к которому относится рассматриваемый объект, нашло отражение в сложившихся на дату оценки ценах предложений, в ставке доходности, в емкости рынка и объеме продаж.

Анализ общеэкономической ситуации в Российской Федерации в январе-июле 2022г.⁶

Анализ общеэкономической ситуации в стране является основой для определения общих тенденций и перспектив развития рынка. На основе информации, полученной в результате данного исследования, возможно построение дальнейших прогнозов по развитию исследуемой отрасли и перспектив развития оцениваемой компании.

Таблица 8. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации, в % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	I полугодие 2022 г.	В % к I полугодию 2021 г.	Справочно I полугодие 2021 г. в % к I полугодию 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей		99,6 ¹⁾	105,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	9722,3	110,7	107,8
Реальные располагаемые денежные доходы		99,2 ²⁾	101,7 ³⁾
1) Предварительная оценка 2) Оценка 3) Предварительные данные			

Показатели	Июль 2022 г.	В % к		Январь-июль 2022 г. в % к январю-июлю 2021 г.	Справочно		
		Июлю 2021 г.	Июню 2022 г.		Июль 2021 г. в % к		Январь-июль 2021 г. в % к январю-июлю 2020 г.
					Июлю 2020 г.	Июню 2021 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		97,0	104,1	99,7	106,2	102,3	106,4
Индекс промышленного производства		95,5	101,8	101,0	107,9 ⁴⁾	99,9 ⁴⁾	105,6 ⁴⁾
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	685,3	100,8	191,7	101,8	100,0	194,2	99,9
Ввод в действие жилых домов, млн м2 общей площади жилых помещений	8,0	108,2	98,4	138,1	131,0	96,0	129,9
Грузооборот транспорта, млрд т-км	448,9	94,2	101,9	99,7	109,5	101,2	105,8
в том числе железнодорожного транспорта	213,9	98,3	102,3	100,8	103,9	101,2	105,1
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3541,0	91,2	103,8	95,7	105,7	102,9	110,0

⁶ Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2022.pdf>

Показатели	Июль 2022 г.	В % к		Январь- июль 2022 г. в % к январю- июлю 2021 г.	Справочно		
		Июлю 2021 г.	Июню 2022 г.		Июль 2021 г. в % к		Январь- июль 2021 г. в % к январю- июлю 2020 г.
					Июлю 2020 г.	Июню 2021 г.	
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1036,0	101,4	98,9	104,2	121,9	98,8	119,8
Индекс потребительских цен		115,1	99,6	114,4	106,5	100,6	105,9
Индекс цен производителей промышленных товаров		106,1	97,8	119,9	128,1	102,6	121,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,9	84,6	98,3	78,1	72,5	95,8	95,4
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,7	62,8	99,1	41,0	32,6	91,2	99,2
4) Росстат скорректировал данные за январь-декабрь 2021 г. и январь-июль 2022 г. в связи с внесением респондентами изменений в ранее предоставленные данные и получением годовой отчетности, позволившей уточнить оперативную информацию за 2021 г. (см. "Регламент разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства (приказ Росстата от 18.08.2020 г. № 470)", а также аналитический комментарий с данными об объемах корректировок https://rosstat.gov.ru/folder/313/document/178081).							

Показатели	Июнь 2022 г.	В % к		I полугодие 2022 г. в % к I полугодию 2021 г.	Справочно		
		Июню 2021 г.	маю 2022 г.		апрель 2021 г. в % к		I полугодие 2021 г. в % к I полугодию 2020 г.
					маю 2020 г.	апрелю 2021 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	66572	112,2	106,5	112,8	111,7	104,3	109,4
реальная		96,8	106,9	98,7	104,9	103,6	103,4

Влияние политической обстановки в стране на рынок оцениваемого объекта⁷

После начала военной операции на Украине против России и различных секторов ее экономики были введены новые санкции. Против России, начавшей специальную военную операцию на Украине, и различных секторов российской экономики США, ЕС и Великобритания ввели новые санкции. Основные из них по состоянию на 28 февраля:

- Госдолг и инвестиции;
- Экспорт и импорт;
- Авиасообщение;
- Банки;
- Медиа и интернет;
- Визы и дипломатические отношения;
- Разрыв деловых связей;
- Отмена и перенос спортивных мероприятий.

Госдолг и инвестиции

⁷ Источник информации: <https://www.rbc.ru/business/28/02/2022/621a20109a79471f8295dade>

Сразу после признания Россией ДНР и ЛНР Минфин США расширил санкции в отношении российского государственного долга. Американским финансовым институтам запрещены любые сделки (на первичном и вторичном рынках) с российскими рублевыми облигациями федерального займа (ОФЗ) или валютными суверенными евробондами, выпущенными после 1 марта 2022 года.

В тот же день российский Минфин заявил, что после 22 февраля будет размещать ОФЗ посредством новых выпусков с прекращением доразмещений ОФЗ, выпуски которых были зарегистрированы ранее этой даты. Таким образом, российское финансовое ведомство собирается обеспечить остающимся иностранным инвесторам четкие и однозначные возможности по соблюдению санкционного режима.

Евросоюз ввел ограничения на депозиты в европейских банках для состоятельных россиян (запрет на сумму свыше €100 тыс. в одном банке) и российских компаний, а также запретил продажу и покупку в интересах российских клиентов — как физических, так и юридических лиц — финансовых инструментов, номинированных в евро. Одновременно европейским депозитариям запретили оказывать любые услуги российским гражданам и организациям по продаже ценных бумаг, которые будут выпущены после 12 апреля 2022 года. Решение о запрете россиянам держать вклады в британских банках на сумму, превышающую £50 тыс., приняла и Великобритания.

Экспорт и импорт

США объявили, что ввели крупнейшие в истории санкции в сфере торговли, которые нацелены на то, чтобы лишить такие секторы российской промышленности, как оборонно-промышленный комплекс (ОПК), самолетостроение и судостроение, важнейших технологических элементов. По оценкам Белого дома, новые ограничения позволят более чем в два раза сократить российский импорт высокотехнологичной продукции — от электроники и компьютеров до авионики и компонентов для аэрокосмической промышленности.

Евросоюз тоже наложил эмбарго на поставки в Россию товаров и технологий, которые используются в авиационном и космическом секторах. Кроме того, был введен запрет на страхование и техническое обслуживание товаров, связанных с этими отраслями. В том числе ЕС запретил продавать России новые самолеты. Речь идет о лайнерах Airbus.

Об отзыве экспортных лицензий на поставки в Россию высокотехнологичных товаров объявила и Великобритания. В частности, речь идет об электронных компонентах, которые могут использоваться для производства военных грузовиков, полупроводников, оборудования для нефтедобычи и авиадвигателей Rolls-Royce.

Секторальные санкции США на привлечение любого финансирования на срок свыше 14 дней введены против ряда российских компаний, включая «Роснефть», «Газпром нефть», «Транснефть», НОВАТЭК, «Ростех», АЛРОСА.

Авиасообщение

Евросоюз, Канада и Великобритания ввели запрет на полеты российских самолетов над всей его территорией.

В ответ Россия ввела ограничения на полеты авиакомпаний Великобритании, Болгарии, Польши и Чехии, включая запрет на транзитные полеты через воздушное пространство страны.

Банки

Под самые жесткие санкции США попали российские банки ВТБ, «Открытие», Совкомбанк, Промсвязьбанк и Новикомбанк. Их активы и счета в долларах США заблокированы, что означает фактическую изоляцию от долларовой системы. Для карт этих пяти банков перестанут работать сервисы платежей Apple Pay и Google Pay.

Против Сбербанка также введены ограничения, но в более мягком варианте. Активы банка в юрисдикции США не замораживаются, а финансовым институтам дается 30 дней, чтобы закрыть любые корсчета Сбербанка и начать отклонять любые транзакции с участием банка или его «дочек».

Финансы

Против Газпромбанка, РСХБ, Альфа-банка и Московского кредитного банка введены секторальные санкции. Это подразумевает ограничения на предоставление финансирования и других операций с новыми долговыми обязательствами со сроком погашения более 14 дней, а также с размещением новых акций.

27 февраля Евросоюз заявил об отключении части российских банков от системы межбанковских платежей SWIFT. Решение скоординировано с США, Великобританией и Канадой. К этому решению затем присоединилась Япония. США и ЕС сообщили о планах ввести ограничительные меры против Банка России, они затронут использование его международных резервов.

Цель этих мер – помешать российскому ЦБ противодействовать влиянию уже введенных западных санкций.

Медиа и интернет

Компания Meta, владеющая Facebook, запретила российским государственным СМИ публиковать рекламу в социальной сети и осуществлять монетизацию тем или иным способом. В свою очередь, Роскомнадзор объявил о частичном ограничении доступа российских пользователей к Facebook. Google приняла аналогичное решение относительно своих сервисов.

Разные страны начали ограничивать вещание российских каналов. В Польше прекратят показ пяти каналов, в Латвии запретили ретрансляцию двух каналов, в Австралии заблокировали один канал.

Запрещено вещание Russia Today и Sputnik в странах Евросоюза.

Кроме того, в этом году Россия не будет участвовать в «Евровидении», согласно решению организаторов конкурса.

Визы и дипломатические отношения

После начала военного конфликта Украина разорвала дипломатические отношения с Россией.

Несколько европейских стран перестали выдавать россиянам визы. Первой об этом объявила Чехия. Параллельно она решила закрыть российские генеральные консульства в Карловых Варах и Брно, а кроме того, свои дипломатические представительства в Санкт-Петербурге и Екатеринбурге. Прага также отозвала послов из России и Белоруссии. К решению не выдавать визы присоединилась Латвия, чуть позже – Литва. О выборочной приостановке выдач разрешений на въезд объявили Новая Зеландия и Япония. 27 февраля Португалия заявила о приостановлении выдачи «золотых» (инвестиционных) виз россиянам.

С 28 февраля прекращает действие упрощенный визовый режим между Евросоюзом и Россией, который распространялся на членов официальных делегаций, правительства и парламента, судов, обладателей диппаспортов и бизнесменов. Речь идет о краткосрочной визе с правом пребывания не более 90 дней в течение 180 дней.

МИДы Чехии, Финляндии и Германии призвали своих граждан покинуть Россию и Белоруссию. Американское посольство рекомендовало гражданам США немедленно покинуть Россию.

Разрыв деловых связей

О разрыве сотрудничества с российским институтом «Сколтех» из-за российской операции на Украине заявил Массачусетский технологический институт (MIT).

Иностранцы также выходят из советов директоров и наблюдательных советов российских компаний. Так, Сбербанк покинули независимые директора Эско Ахо (бывший премьер-министр Финляндии), а также Надя Уэллс и Натали Брагински Мунье. Бывший премьер Италии Маттео Ренци покинул совет директоров «Делимобиля», а экс-канцлер Австрии Кристиан Керн — РЖД.

Немецкий футбольный клуб «Шальке» отказался от использования на форме логотипа «Газпрома», спонсора команды.

Компания BP сообщила, что намерена продать свою долю (19,75%) в «Роснефти». Глава британского концерна Бернард Луни и его бывший руководитель Роберт Дадли выходят из совета директоров российской компании.

Отмена и перенос спортивных событий

Военные действия повлияли и на расписание спортивных событий. Международный олимпийский комитет призвал не вывешивать флаги России и Белоруссии, а также не исполнять гимны стран на международных соревнованиях любого уровня из-за ситуации на Украине.

Санкт-Петербург лишился права провести финал Лиги чемпионов: по решению совета европейских футбольных ассоциаций матч перенесли в Париж. УЕФА также запретил проводить матчи клубов и сборных под своей эгидой в России.

Баскетбольная Евролига приняла решение, что российские клубы ЦСКА, «Зенит» и УНИКС не смогут проводить домашние матчи на российской территории.

Футбольные союзы Польши и Швеции вместе с Футбольной ассоциацией Чехии выступили с совместным заявлением против проведения стыковых матчей чемпионата мира 2022 года в Москве. Сборные этих стран отказались играть с Россией стыковые матчи.

Рижский хоккейный клуб «Динамо» вышел из российской Континентальной хоккейной лиги. Кроме того, был отменен Гран-при России «Формулы-1», который должен был пройти в Сочи в конце сентября.

ФИФА вынесла запрет на проведение матчей сборных на территории России и намерена рассмотреть вопрос об отстранении России от всех международных соревнований.

Прогноз основных макроэкономических показателей⁸

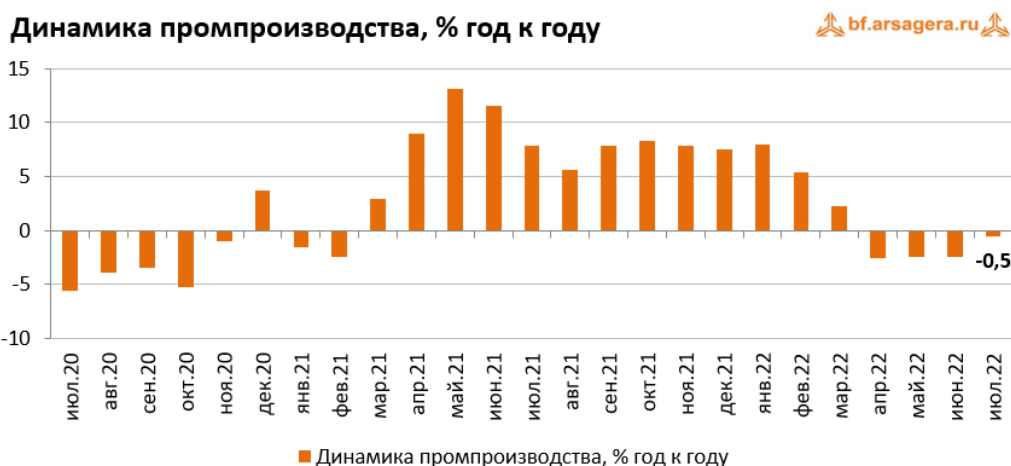
В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в августе 2022 года.

В первую очередь отметим, что Минэкономразвития в конце августа оценило снижение ВВП России в июле 2022 года в 4,3% (здесь и далее: г/г) после сокращения на 4,9% в июне. В целом за январь-июль снижение ВВП составило 1,1%. В докладе министерства отмечается, что в июле экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и динамики в сельском хозяйстве, а также значительным улучшением показателей строительства.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

Отметим, что в августе Росстат уточнил и произвел пересчет данных о промпроизводстве за 2021 год, а также в период с января по июнь 2022 года. Так, ведомство пересмотрело рост показателя в 2021 году с 5,3% до 6,4%. При этом рост за I полугодие 2022 года по отношению к соответствующему периоду 2021 года был пересмотрен на 1,3% с 2,0%.

По данным Росстата в соответствии с новой методикой, в июле 2022 года промышленное производство снизилось на 0,5% (г/г) по сравнению с сокращением на 2,4% месяцем ранее. Тем не менее, по итогам января-июля 2022 года промпроизводство увеличилось на 1%.



Переходя к анализу динамики в разрезе сегментов промпроизводства, отметим, что сегмент **«Добыча полезных ископаемых»** замедлил рост до 0,9% после увеличения на 1,4% в июне. Снижение выпуска в сегменте **«Обрабатывающие производства»** замедлилось до 1,1% после 4,7% месяцем ранее. В сегменте **«Электроэнергия, газ и пар»** выпуск снизился на 0,5% после снижения на 0,2% в июне. При этом падение в сегменте **«Водоснабжение»** замедлилось до 14,9% после 15,7% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

bf.arsagera.ru	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Период / сегмент				
Апрель'22	-2,8	-3,0	+2,1	-7,5
Май'22	-2,2	-3,5	+4,3	-4,2
Июнь'22	+1,4	-4,7	-0,2	-15,7
Июль'22	+0,9	-1,1	-0,5	-14,9
Январь-июль'22	+2,6	+0,1	+0,3	-4,7

Таким образом, замедлению спада совокупного индекса промышленного производства в июле способствовало, в первую очередь, значительное замедление снижения выпуска в сегменте **«Обрабатывающие производства»**. Ситуация с динамикой производства в разрезе отдельных позиций представлена в следующей таблице:

⁸ Источник информации: https://bf.arsagera.ru/makropokazateli/makroobzor_dannye_zavavgust_2022/

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

	Январь- июль 2022	Июль 2022 / Июль 2021	Январь-июль 2022 / Январь-июль 2021
Вид продукции			
Добыча угля, млн тонн	242	-6,4%	-1,8%
Добыча нефти, включая газовый конденсат, млн тонн	309	+2,9%	+3,3%
Природный газ, млрд м3	351	-24,5%	-8,8%
Сжиженный природный газ, млн тонн	19,1	+25,0%	+9,6%
Мясо скота, млн тонн	1,9	+6,4%	+7,2%
Мясо домашней птицы, млн тонн	2,9	+1,4%	+3,5%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	2,4	-21,3%	-3,7%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	105,0	-3,3%	-8,2%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	3,2	+6,3%	+8,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	15,3	+4,1%	+6,8%
Цемент, млн тонн	34,8	+1,6%	+7,7%
Бетон товарный, млн м3	28,9	+9,0%	+13,0%
Прокат готовый, млн тонн	36,4	-10,5%	-4,9%
Трубы стальные, млн тонн	7,3	+23,6%	+16,3%
Автомобили легковые, тыс. штук	300,0	-80,6%	-64,2%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	80,5	-35,9%	-20,1%

В добывающем сегменте отметим сокращение в июле добычи **угля** и **природного газа** на 6,4% и 24,5% соответственно (при этом за семь месяцев добыча **угля** показывает снижение на 1,8%, а **природного газа** – снижение на 8,8%). В то же время добыча **нефти** и **СПГ** в июле увеличилась на 2,9% и +25% соответственно, а за январь-июль рост добычи в этих позициях составляет 3,3% и 9,6%.

В продовольственном сегменте динамика выпуска мяса оставалась положительной, причем производство **мяса скота** в июле выросло на 6,4% (с начала года рост выпуска составляет 7,2%), в то время как выпуск мяса птицы увеличился всего на 1,4% (за семь месяцев данная позиция показывает увеличение выпуска на 3,5%). В отличие от мясной продукции, выпуск **рыбы** в июле упал на 21,3%, а по итогам семи месяцев производство снизилось на 3,7%. Динамика производства **стройматериалов** оставалась положительной, при этом наиболее сильный рост по итогам месяца продемонстрировали объемы выпуска **товарного бетона** (+9%), при этом рост с начала года составляет 13%. В свою очередь, наиболее скромную динамику производства показал **цемент** (+1,6% в июле, с начала года рост составляет 7,7%).

В тяжелой промышленности динамика выпуска оставалась преимущественно негативной. Отметим, что производство **готового проката** снизилось в июле на 10,5%. По итогам января-июля 2022 года производство этого вида продукции показывает сокращение на 4,9%. Динамика выпуска **стальных труб**, напротив, осталась положительной, причем темп роста оказался двузначным (+23,6%, с начала года рост на 16,3%). В производстве **автомобилей** ситуация с выпуском остается критической. Так, падение выпуска **грузовых автомобилей** составило 35,9%, а выпуск **легковых авто** обвалился на 80,6%. При этом падение выпуска **легковых авто** с начала года ухудшилось и показывает 64,2%, а падение производства **грузовых авто** – на 20,1%. Столь серьезная негативная динамика в этих позициях обусловлена масштабным сокращением поставок в страну автокомпонентов большинством мировых автоконцернов, а также приостановкой на неопределенный срок своих локальных производств.

В конце августа Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам I полугодия 2022 года. Этот показатель составил 16,59 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 12,56 трлн руб. Таким образом, рост сальдированной прибыли составил 32%.

	ИП 2022 г.	Справочно: ИП 2021 г.
Показатель		
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+16 588,0	+12 563,3
Доля убыточных предприятий	29,7%	28,8%

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 0,9 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 29,7%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

Вид деятельности	Сальдированный результат в ИП 2022 г., млрд руб.	ИП 2022 г. / ИП 2021 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+438,9	+38,9%
Добыча полезных ископаемых	+3 386,9	+25,4%
Обрабатывающие производства	+5 626,9	+49,2%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	+769,2	+31,5%
в т. ч. производство, передача и распределение электроэнергии	+533,0	+7,2%
Водоснабжение	+29,8	-28,8%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+3650,3	+22,8%
Строительство	+200,4	> в 3,2 раза
Транспортировка и хранение	+925,2	> в 2,1 раза
в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	-2,1	-
Почтовая связь и курьерская деятельность	-24,0	-
Информация и связь	+153,7	-41,1%
Гостиницы и предприятия общественного питания	33,5	+88,4%

По итогам I полугодия 2022 года большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат. Исключением оказались следующие сектора: **Почтовая связь и курьерская деятельность**, убыток которого составил 24 млрд руб., а также **Пассажирские перевозки на ж/д транспорте**, показавшие убыток в 2,1 млрд руб. (он сократился с 3,4 млрд по итогам января-мая). Большинство отраслей, зафиксировавших положительный сальдированный финансовый результат, в отчетном периоде смогли его увеличить. **Добывающие предприятия** увеличили свой финансовый результат на 25,4% (при этом темп роста замедлился с 43,9% по итогам 5 месяцев). Вид деятельности **Строительство**, имеющий невысокую базу показателя, нарастил свой финансовый результат в 3,2 раза. Также значительный рост с учетом своей базы продемонстрировали виды деятельности **Обрабатывающие производства** и **Оптовая, розничная торговля и ремонт** (наряду с **Добычей**, это одни из крупнейших отраслей по финансовому результату). Они нарастили сальдированный финансовый результат на 49,2% и 22,8% соответственно. Также следует отметить **Сельское хозяйство**, которое нарастило финансовый результат на 38,9% (рост замедлился с 50,9% по итогам января-мая). С другой стороны, отрасли **Информация и связь**, а также **Водоснабжение** отразили снижение положительного сальдированного финансового результата (на 41,1% и 28,8% соответственно).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что опубликованный Банком России в августе традиционный обзор «О развитии банковского сектора», как и ранее, был представлен в усеченном виде (без информации о финансовом результате кредитных организаций, а также без совокупного аналитического баланса банковского сектора).

В своем обзоре из ключевых тенденций июля ЦБ отмечает ускорение **розничного кредитования** до 1% после 0,4% месяцем ранее. При этом увеличились выдачи как потребительских, так и ипотечных кредитов, в том числе в рамках госпрограмм. Общий объем кредитов физическим лицам по состоянию на 1 августа составил 25,8 трлн руб. Рост **корпоративного кредитования** также значительно ускорился (на 600 млрд руб., до 1,2% после 0,1% в июне) при сохранении тенденции к девальютации портфеля. Общий объем корпоративного кредитного портфеля на 1 августа составил 52,2 трлн руб. Со стороны **привлечения средств** отметим рост фондирования со стороны **юридических лиц** на 1,5% (+544 млрд руб.), в большей степени у компаний нефтегазовой отрасли. Происходил рост рублевых остатков на счетах (+736 млрд руб.), тогда как валютные продолжали сокращаться (-3,8 млрд долл., или 192 млрд руб.). Общий объем средств юридических лиц на 1 августа составил 38,7 трлн руб. **Средства населения** в июле увеличились на 0,5% (+158 млрд руб.) за счет рублевых остатков (+313 млрд руб. или 1,1%), в то время как валютные сокращались (-3 млрд долл., или 156 млрд руб.). ЦБ отмечает, что данная тенденция связана с политикой банков по девальютации и повышенным спросом на валюту в сезон отпусков. Общий объем средств физических лиц на счетах (без учета эскроу) по состоянию на 1 августа составил 33,8 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке, отметим, что все недели августа имели дефляционную динамику, находившуюся в диапазоне от 0,08% до 0,16%. На момент выхода данного

обзора Росстат еще не опубликовал итоговую оценку динамики цен за август, однако на основании недельных данных предварительно можно оценить, что цены за месяц снизились на 0,52%. С начала года по конец августа, по предварительным данным, цены выросли на 10,38%, а в годовом выражении рост цен мог замедлиться до 14,3% после 15,1% месяцем ранее.

Динамика инфляции по месяцам в 2021-2022 гг.



Месяц	2021	2022
Май	0,74%	0,12%
Июнь	0,69%	-0,35%
Июль	0,31%	-0,39%
Август	0,17%	-0,52%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. На фоне некоторого снижения средней цены на нефть по итогам августа, курс рубля продолжил слабеть, при этом среднее значение за август составило 60,4 руб. после 58,2 руб. месяцем ранее.

Динамика официального курса доллара США в 2022 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Май'22	71,0	63,1	63,3
Июнь'22	63,1	51,2	57,2
Июль'22	51,2	61,3	58,2
Август'22	61,3	60,4	60,4

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). К сожалению, ни ЦБ, ни Росстат не опубликовали в июле традиционных сведений о внешней торговле товарами. Однако Банк России выпустил предварительную оценку ключевых агрегатов платежного баланса страны по итогам января-июля 2022 года.



Показатель	Январь-июль 2021	Январь-июль 2022	Изменение
Сальдо счета текущих операций, \$ млрд	50,2	166,6	> в 3,3 раза
Баланс товаров и услуг	75,7	192,4	> в 2,5 раза
Баланс первичных и вторичных доходов («-» - дефицит)	-25,6	-25,8	+0,8%
	1.09.21	1.09.22	
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	618,2	565,7	-8,5%

Так, согласно данным ЦБ, профицит сальдо счета текущих операций платежного баланса России продолжил рост и составил \$166,6 млрд, увеличившись в 3,3 раза по отношению к соответствующему периоду прошлого года. ЦБ отмечает, что такая динамика определялась в результате расширения положительного сальдо совокупного баланса товаров и услуг, обусловленного значительным ростом стоимостного объема экспорта товаров и снижения стоимости товарного импорта. Кроме того, регулятор сообщил, что положительное сальдо финансового счета платежного баланса сформировалось за счет как снижения обязательств перед нерезидентами, так и роста иностранных финансовых активов экономики.

Что касается динамики золотовалютных резервов, то по состоянию на 1 сентября на годовом окне их объем снизился на 8,5% до \$565,7 млрд.

Выводы:

- ВВП по итогам июля 2022 года, согласно оценке Минэкономразвития, снизился на 4,3% после сокращения на 4,9% в июне. По итогам семи месяцев 2022 года ВВП сократился на 1,1%;
- Промпроизводство в июле 2022 года в годовом выражении сократилось на 0,5% после снижения на 2,4% в июне, при этом по итогам января-июля промпроизводство показывает рост на 1%;
- Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций в I полугодии 2022 года составил 16,6 трлн руб., показав рост на 32% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года;
- На потребительском рынке в августе 2022 года была зафиксирована дефляция (предварительно - в размере 0,52%) после снижения цен на 0,39% в июле, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 сентября замедление инфляции предварительно можно оценить до 14,3% после 15,1% по состоянию на 1 августа. С начала года к концу августа 2022 года инфляция составила 10,38%;
- Среднее значение курса доллара США в августе 2022 года увеличилось до 60,4 руб. после 58,2 руб. месяцем ранее. При этом на конец месяца курс доллара также составил 60,4 руб.;
- Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам января-июля 2022 года выросло в 3,3 раза до \$166,6 млрд;
- Объем золотовалютных резервов России по состоянию на 1 сентября на годовом окне сократился на 8,5% и составил \$565,7 млрд.

Ключевые события 2021 года в области недвижимости⁹

Льготная Запрещение регистрации, Запрещение регистрации, Ипотека в силу закона в силу закона

Одним из самых ожидаемых событий для рынка ипотеки стало продление льготной программы на новостройки еще на год, до 1 июля 2022 года. Основные параметры программы с 1 июля изменились. Предельная ставка повысилась с 6,5% до 7% годовых. Но крупнейшие российские банки пока не стали повышать ставки до 7%. В Сбербанке ставка в первый год кредитования в рамках программы начинается от 0,1% годовых, со второго года — от 6,05% годовых. В ВТБ первые полгода по льготной ипотеке на новостройки действует ставка 4,3% годовых, далее — 6,5% годовых. В банке «Дом.РФ» ставка составляет 6,2% годовых при первоначальном взносе (ПВ) 15–30%, 5,8% годовых — при ПВ 30–50% и 5,6% годовых — при ПВ от 50%.

Субсидии девелоперам

Девелоперы московского региона в первом полугодии 2021 года удвоили выручку в сравнении с аналогичным периодом прошлого года — до 883 миллиардов рублей. Количество продаж новостроек в первой половине года 2021 года снизилось на 11% к предыдущему полугодью, но в годовой динамике выросло на 46%. Снижение отмечено как в Москве (-9%), так и области (-12%).

Всероссийская реновация

В августе 2020 года был опубликован график переселения — он довольно размытый, но горожане получили хотя бы примерное представление о том, в какие сроки им следует готовиться к переезду. Программа вышла за пределы Москвы и теперь будет реализовываться и в Московской области: в общей сложности планируется переселить более 1 млн человек. Был принят федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты в целях обеспечения комплексного развития территорий» от 30 декабря 2020 года № 494-ФЗ, или так называемый закон о комплексном развитии территорий, который упрощает процедуру изъятия земли под строительство. В итоге под снос рискуют пойти даже те дома, которые и близко не имели отношения к реновации.

Единый госзаказчик

Государственная публично-правовая компания (ППК) "Единый заказчик в сфере строительства" планирует ввести в эксплуатацию 16 объектов по итогам 2021 года. Публично-правовая компания "Единый заказчик в сфере строительства" зарегистрирована 1 февраля 2021 года. Она осуществляет строительный контроль при возведении объектов капитального строительства, финансовое обеспечение которых ведется за счет средств федерального бюджета.

Гаражная амнистия

В России вступил в силу закон о «гаражной амнистии». Данный документ был подписан 6 апреля 2021 года. По аналогии с «дачной амнистией» «гаражная» должна урегулировать рынок частных гаражей, деятельность кооперативов и позволит гражданам в упрощенном порядке оформить в Собственность гаражи, а также землю под ними.

ЦКАД, метро и самое большое колесо обозрения в Европе

В новом году в России предстоит запуск ряда долгожданных проектов, реализация которых зачастую была сопряжена с разнообразными сложностями.

Пожалуй, наиболее ожидаемым событием в этом плане станет полноценный запуск Центральной

⁹ Источник информации: <https://realty.rbc.ru/news/60f51f539a794764d7272b6b>, <https://realty.ria.ru/20210709/developery-1740571627.html>, <https://tass.ru/nedvizhimost/12328801>, <https://realty.rbc.ru/news/5c9e11ed9a7947b579843167>

кольцевой автомобильной дороги, строительство которой началось в 2014 году. Дорога протяженностью 330 километров должна была быть полностью запущена еще два года назад, однако строительство тормозилось по разным причинам, в том числе из-за вопросов, связанных с расположением объектов инфраструктуры на участках и переносом сетей, обилия административных барьеров и растущих цен на строительные материалы. В настоящее время строительство подходит к концу, последний участок длиной 25 километров будет завершен к 1 июля 2021 года.

Ускорить строительство ЦКАД помогло принятие так называемого транспортного закона, направленного на оптимизацию административных процедур при модернизации транспортной инфраструктуры, включая проведение экологической экспертизы. "Если бы не приняли так называемый "транспортный закон", то ЦКАД на целом ряде участков не поехал бы еще год-полтора", — отметил вице-премьер, добавив, что закон позволил сэкономить порядка 3-4 миллиардов рублей при перекладке инженерных коммуникаций в ряде мест прохождения дороги.

Кроме того, сразу несколько интересных объектов планируется к открытию в Москве. В частности, завершается почти 20-летняя история знаменитой "Павелецкой ямы", полная судебных разбирательств. Теперь ей занимается структура владельца группы ПИК Mall Management Group, которая строит на Павелецкой площади подземный торговый центр. Новый трехуровневый подземный торговый центр будет расположен на 73 тысячах квадратных метров, а саму площадь превратят в парк с велодорожками, зонами для активного и спокойного отдыха, летним кинотеатром, кафе и ресторанами. Кроме того, торговый центр должен стать частью транспортно-пересадочного узла "Павелецкая" с ежедневным пассажиропотоком 350 тысяч человек.

Также в Москве появится самое большое колесо обозрения в Европе. Атракцион высотой 136 метров возводится рядом с территорией ВДНХ левее южного входа. Одновременно на колесе сможет прокатиться 450 человек, а полный оборот оно будет делать за 18 минут и 40 секунд. Предполагается, что строительство завершится во втором квартале 2021 года.

Еще больше в 2021 году в столице расширится сеть метрополитена. На Большой кольцевой линии планируется открыть сразу девять станций: четыре на юго-западном участке – "Аминьевская", "Мичуринский проспект", "Проспект Вернадского" и "Давыдково", три на южном – "Калужская", "Зюзино" и "Улица Новаторов", две на западном – "Терехово" и "Кунцевская". Кроме того, власти города планируют начать строительство Бирюлевской линии и продолжить подготовительные работы по будущей Рублево-Архангельской ветке.

Социально-экономическое положение Республики Татарстан в январе-июле 2022.¹⁰

Таблица 9. Основные показатели социально-экономического развития Республики Татарстан, в % к соответствующему периоду предыдущего года

Показатели	Январь-июль 2022г.	В % к январю-июлю 2021г.	Июль 2022г. в % к		Справочно:		
			июлю 2021г.	июню 2022г.	январь-июль 2021г. в % к январю-июлю 2020г.	июль 2021г. в % к	
						июлю 2020г.	июню 2021г.
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	109,8	119,9	102,3	103,5	96,9	95,4
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами ²⁾ , млн рублей	2690726	126,5	109,5	93,9	145,2	136,5	89,9
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» ³⁾ , млн рублей	211871,8	111,3	115,8	113,9	102,3	91,8	108
Ввод в действие жилья, тыс. кв. м общей площади	2166,8	136,7	112,3	147,1	104	132,1	131,1
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	126025	100,6	101,6	122,4	87,2	69,1	125,6

¹⁰ Источник информации: https://tatstat.gks.ru/storage/mediabank/Комплексный%20доклад_07_2022.pdf

Показатели	Январь-июль 2022г.	В % к январю-июлю 2021г.	Июль 2022г. в % к		Справочно:		
			июлю 2021г.	июню 2022г.	январь-июль 2021г. в % к январю-июлю 2020г.	июль 2021г. в % к	
						июлю 2020г.	июню 2021г.
Грузооборот автотранспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, млн т-км	8379,3	139,1	128,2	97,2	121,4	113,7	103,6
Оборот розничной торговли, млн рублей	684223,7	97,3	97,2	102,9	109,6	105,5	100,6
Объем платных услуг населению, млн рублей	191422	105,5	97,2	97,2	113	99,3	101,8
Индекс потребительских цен	x	114,9	115,2	99,8	106,2	107,4	100,7
Индекс цен производителей	x	132,3	110,5	96,5	135,4	140,8	102,6
- в том числе реализуемых на внутреннем рынке	x	124,6	108,8	97,1	126,7	132,2	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных, (на конец периода), тыс. человек	10,4	x	57,4	100	x	23,8	91,1
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	x	108,1	106,8	x	x	x	x
Реальные денежные доходы ⁴⁾	x	102,5	x	x	103,8	x	x
Реальные располагаемые денежные доходы ⁴⁾⁵⁾	x	103,4	x	x	104,3	x	x
Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство ⁶⁾							
номинальная, рублей	50065	117,5	118,5	101,3	111,6	116,6	98,6
реальная	x	102,3	102	102	105,3	108,9	97,8

Показатели	Январь-июль 2022г.	В % к январю-июлю 2021г.	Июль 2022г. в % к		Справочно:			
			июлю 2021г.	июню 2022г.	январь-июль 2021г. в % к январю-июлю 2020г.	июль 2021г. в % к		
						июлю 2020г.	июню 2021г.	
1) Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности: "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в соответствии с Официальной статистической методологией исчисления индекса промышленного производства на основе данных о динамике производства важнейших товаров представителей в физическом измерении, оцененных в ценах базисного 2018 года. В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базисного года. 2) «Объем отгруженных товаров» рассчитывается по фактически осуществляемым видам экономической деятельности в действующих ценах 3) В объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «Строительство», включается стоимость работ и услуг строительного характера, выполненных организациями собственными силами по договорам строительного подряда, и работ, выполненных хозяйственным способом организациями и населением. 4) Оценка показателей денежных доходов рассчитана в соответствии с Методологическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения, утвержденными приказом Росстата от 02.07.2014 №465 с изменениями, внесенными 20.11.2018 приказом Росстата №680. В дальнейших публикациях данные могут быть уточнены. 5) Доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен. 6) Информация сформирована по «чистым» видам экономической деятельности.								

Вывод:

Оценщик не может достоверно оценить влияние новых санкций, принятых в отношении Российской Федерации, после начала военной операции на Украине на Объект оценки, как с точки зрения продолжительности данного кризиса в общем, так и с точки зрения его влияния на стоимость Объекта оценки, в частности. Принятые ограничения не проявились еще в полной мере в рыночных показателях – наблюдаемых ценах, арендных ставках, рентабельности бизнеса, процентных ставках, ставках дисконтирования и капитализации и других показателях, однако, могут привести к серьезным экономическим последствиям: торможение или остановка инвестиционных проектов, снижение спроса и др.

Рынок недвижимости испытывает влияние неопределенности, вызванной новыми санкциями, степень влияния которых на рынок недвижимости на данный момент неизвестна и не прогнозируема. В настоящее время рыночные условия меняются ежедневно.

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости;
- субъекты рынка;
- процессы функционирования рынка;
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве совместной собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);

– нежилые здания и помещения, строения, сооружения.

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. Земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли населенных пунктов;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. Жилая недвижимость:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них;
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы).

3. Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и др. пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.
- здания, помещения и сооружения производственно-складского назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи.

4. Недвижимость социально-культурного назначения:

- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

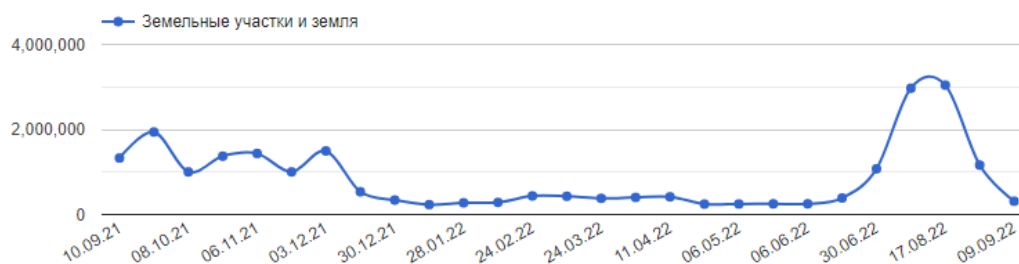
На основании изучения предоставленных документов и фотоматериалов установлено, что оцениваемый объект относится к объектам жилой недвижимости и представляет собой земельный участок.

3.3. АНАЛИЗ РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

3.3.1. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН¹¹

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже участков в Республике Татарстан и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Рассчитываем по параметрам: Республика Татарстан. Земельные участки и земля. Участки. Продажа. Цена за сотку



Параметр	Текущая стоимость	Изменение за период	Разброс цен (на 09.09.2022)
Земельные участки и земля (сотку)	312 673 руб.	- 1 016 174 руб. За сотку	250 000 ... 29 600 000 руб. за объект

Динамика средних цен

Даты	Земельные участки и земля, за сотку, руб.	Изменение
09 сентября 2022	312673.43	-271.6%
25 августа 2022	1161879.1	-161.84%
17 августа 2022	3042255.6	+2.41%
21 июля 2022	2968866.5	+63.78%
30 июня 2022	1075413.95	+63.84%
17 июня 2022	388915.3	+35.2%
06 июня 2022	252027.53	+0.22%
20 мая 2022	251464.9	+1.65%
06 мая 2022	247318.6	+0.63%
21 апреля 2022	245761.6	-69.45%
11 апреля 2022	416432.5	+3.21%
29 марта 2022	403044.7	+5.53%
24 марта 2022	380752.4	-12.6%
10 марта 2022	428723.84	-1.96%
24 февраля 2022	437121.58	+34.84%
11 февраля 2022	284839.6	+3.42%
28 января 2022	275093.13	+15.36%
14 января 2022	232840.09	-46.25%

¹¹ Источник: <https://tatarstan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

3.4. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ ЖИЛОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

В том случае если для анализа ценовой ситуации в общедоступных источниках информации не удастся найти достаточное количество предложений по продаже/аренде сопоставимых объектов, расположенных в том же районе, административном округе и ценовой зоне, что и объект оценки, в соответствии с п. 11б ФСО №7 выборка может быть расширена и дополнена информацией из соседних или близлежащих районов, округов, ценовых зон.

Анализ рынка показал присутствие достаточного количества предложений в районе расположения объекта оценки. В результате проведенного анализа предложений по продаже жилой недвижимости в регионе расположения объекта оценки, Оценщик выявил, следующие предложения:

Таблица 10. Анализ рынка продажи земельных участков

№ п/п	Адрес	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Цена за кв.м, руб.	Источник информации
1	Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 131801/212	1 000	200 000	200	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_234_2840475
2	Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, Калмиинское сельское поселение	801	150 000	187	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_1908_078575
3	Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, ДНП Новая Калмия	1 000	160 000	160	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._snt_dnp_641_908416
4	Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, Калмиинское сельское поселение	800	130 000	163	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot._snt_dnp_1001_802588
5	Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, Калмиинское сельское поселение	801	150 000	187	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_8sot._snt_dnp_22161_63367
6	Республика Татарстан, Тукаевский р-н, Калмиинское сельское поселение	1 500	400 000	267	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._snt_dnp_2129_206291

Выводы

Оценщиком были найдены предложения по продаже объектов жилой недвижимости, расположенных в Республике Татарстан на их основе, можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней рыночной стоимости за 1 кв. м вышеназванных площадей:

Таблица 11. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
800-1500	160	267	194

Необходимо отметить, что приведенный диапазон определен по предложениям о продаже и аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, состоянии отделки, условие торга и т.п.). Конечная стоимость и арендная ставка оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 2 до 13 месяцев, по данным анализа дат предложений. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» в разделе «6. Анализ ликвидности объекта оценки» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется низкой степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 7 месяцев.

3.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3), утвержденному Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299 «в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

Недвижимость обеспечивает более устойчивый поток доходов и, что особенно важно, доходность недвижимости имеет четко выраженную тенденцию к росту в период спада доходности от финансовых активов. Кроме того, при инвестициях в доходную недвижимость необходимо учитывать, что рыночные цены на недвижимость возрастают по мере роста инфляции и резко снижаются в периоды сокращения инфляции.

Ставка доходности инвестиций в недвижимость, а также уровень риска, ликвидность, уровень контроля и стоимость в значительной степени определяются в зависимости от инструментов инвестирования в доходную недвижимость, таких как: собственный капитал, заемный капитал, ипотека, опционы, гибридная задолженность, преимущественное право аренды.

Необходимо отметить, что для рынка недвижимости характерны следующие процессы:

- уровни арендной платы на рынке доходной недвижимости имеют устойчивую тенденцию к цикличности;
- стоимость объектов доходной недвижимости определяется факторами, действующими на рынке капитала;
- неизбежно циклическое избыточное инвестирование на рынке недвижимости;
- коэффициент капитализации определяет в краткосрочном периоде рыночную стоимость недвижимости, а в долгосрочном периоде – стоимость строительства или переоснащения объектов недвижимости, и относительная инвестиционная привлекательность недвижимости определяет стоимость недвижимости;
- рынок капитала определяет предложение недвижимости в долгосрочном периоде, а спрос на недвижимость – общеэкономическая конъюнктура;
- объекты недвижимости конкурируют на рынке недвижимости за более высокую ставку арендной платы, а на рынке капитала – за конкурентоспособную ставку доходности на инвестированный капитал.

3.6. ИНВЕСТИЦИИ В РОССИИ В ПЕРВОМ ПОЛУГОДИИ 2022 ГОДА.¹²

Аналитики консалтинговой компании Knight Frank Russia подвели итоги I полугодия 2022 года на рынке инвестиций в коммерческую недвижимость России. На фоне рекордного результата I квартала 2022 года объем инвестиций в недвижимость вновь показал высокий итоговый показатель. При этом объем инвестиций II квартала также оказался выше показателей аналогичного периода 2015-2020 годов. Таким образом, в I полугодии 2022 года объем инвестиций в недвижимость РФ достиг 179,8 млрд руб. против 126 млрд руб. годом ранее (+42%), говорится в пресс-релизе Knight Frank Russia.

Несмотря на общую геополитическую ситуацию и давление, оказываемое на российскую экономику, инвестиционная активность на рынке остается высокой. Результат полугодия вновь оказался рекордно высоким, при этом стоит отметить, что показатель II квартала превысил показатели аналогичного периода, зафиксированные в 2014–2020 годах. Итог II квартала оказался ниже только прошлогоднего результата – 73,4 млрд руб. против 74,7 млрд руб. годом ранее. Активность иностранных инвесторов по-прежнему остается минимальной.

По итогам II квартала ключевая ставка Банка России оказалась на уровне 9,5% годовых – на фоне более быстрого, чем ожидалось ранее, замедления инфляции и менее масштабного снижения экономической активности регулятор поступательно принял решение о снижении ключевой ставки до докризисного уровня. На июнь 2022 года годовая инфляция оценивается на уровне 15,9%.

На фоне ухода брендов и компаний с российского рынка наблюдается рост объемов сделок по приобретению бизнесов уходящих компаний. При этом формат сделки может быть разным – либо компанию приобретает российское руководство, после чего она продолжает работать под тем же брендом или под другим названием, либо компанию выкупают внешние инвесторы с целью ее дальнейшего самостоятельного развития. Зачастую приобретается весь бизнес, включая персонал, продуктовую линейку и прочее. Иногда в периметр таких сделок попадает и недвижимое имущество. Среди примеров таких сделок – продажа российских активов финского производителя Fazer (действующих фабрик в БКХ «Коломенский»), продажа бизнеса Carlsberg, Valio, Paulig, «Вимм-Биль-Данн», Pizza Hut и других брендов.

¹² Источник: <https://www.irm.ru/news/148127.html>

Доля иностранного капитала составила всего 1,6%, и как минимум следующие несколько лет ожидается, что показатель будет оставаться на схожем минимальном уровне – несмотря на новые возможности для инвесторов из Азии и ряда других стран, рынок России для них в текущих условиях остается крайне рискованным, что будет сдерживать приток инвестиций из этих направлений.

По объему вложенных средств лидерство в структуре инвестирования по сегментам сохранилось за площадками под девелопмент, хотя их доля снизилась по сравнению с прошлым годом – 47% против 56% годом ранее. В абсолютном выражении объем I полугодия текущего года вырос – было инвестировано 83,9 млрд руб. против 71,3 млрд руб. годом ранее. На втором месте оказалась офисная недвижимость, в которую в I полугодии 2022 года инвестировали втрое больше средств, чем годом ранее – 49,2 млрд руб. с долей в 27%. При этом более 34% инвестиций пришлось на объекты, расположенные в Санкт-Петербурге. Третье место – торговая недвижимость с долей в 11% и совокупным объемом инвестиций на уровне 19 млрд руб.

В соответствии с сегментацией по регионам лидером в структуре спроса по итогам I полугодия 2022 года оказалась Москва, ее доля выросла с 52% до 75%. Доля Санкт-Петербурга составила 20% против 41% годом ранее, а доля регионов снизилась с 7% до 5%.

По профилю инвестора лидером в структуре спроса были девелоперы – их доля по итогам I полугодия составила 53% против 56% годом ранее. Также остается высокой доля инвестиционных компаний и частных инвесторов, на которых пришлось 30% объема инвестиций. Стоит заметить существенно возросшую активность конечных пользователей, доля которых выросла с 2% годом ранее до текущих 15%. В основном в рамках таких сделок приобретались офисные и складские объекты под собственное размещение компаний. Доля транзакций ЗПИФ (в том числе ЗПИФН) составила 2% против 5% годом ранее.

3.7. ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

С целью выявления списка ценообразующих факторов оценщик проанализировал следующие источники информации:

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России № 611 от 25.09.2014 г.;
- Предложения к продаже, опубликованные на общедоступных интернет ресурсах: <https://www.cian.ru/>, <https://www.avito.ru/>;
- Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.;
- данные аналитического портала «СтатРиэлт», по состоянию на 01.04.2022 г.

В ходе изучения вышеназванных источников были выявлены следующие факторы, влияющие на стоимость объектов оценки из сопоставимого с объектом оценки сегмента:

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельных участков

На разброс цен земельных участков обычно влияют следующие факторы:

- Наличие/отсутствие улучшений;
- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Условия финансирования;
- Условия продажи;
- Условия рынка;
- Поправка на торг;
- Категория земли / разрешенное использование.
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Наличие водоема, леса;
- Общая площадь объекта;
- Наличие инженерных коммуникаций;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

Наличие/отсутствие улучшений

Наличие/отсутствие улучшений на земельном участке может положительно или отрицательно влиять на итоговую рыночную стоимость земельного участка по сравнению с аналогичными незастроенными земельными участками. Если улучшение на земельном участке не советует принципу наиболее эффективного использования, находится в плохом физическом состоянии, или

функциональное назначение улучшения не совпадает с видом разрешенного использования земельного участка, или не соответствует объемно-планировочным решениям окружающей застройки и т.п., то такое улучшение подлежит сносу. При варианте сноса улучшения уменьшение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на снос данного улучшения, с учетом времени на снос.

Если улучшение находится в хорошем физическом состоянии и отвечает всем принципам наиболее эффективного использования пригодном для дальнейшего использования, то увеличение стоимости земельного участка, по сравнению с незастроенными аналогичными земельными участками, будет равно затратам на строительство данных улучшений, с учетом прибыли предпринимателя (застройщика) за вычетом накопленного износа.

Размер затрат на снос или на строительство определяется исходя из конкретных ситуаций, каких-либо общих диапазонов снижения стоимости на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке, как правило, не выделяются. Это связано с тем, что вариации возможных вариантов застройки земельных участков, может исчисляться сотнями. Поэтому, размер поправки на наличие/отсутствие улучшений на земельном участке определяется для каждого конкретного случая индивидуально с указанием источника информации.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

По действующему законодательству предполагаются следующие виды прав на землю:

- Собственность;
- безвозмездное пользование;
- аренда;
- ограниченное пользование чужим земельным участком (сервитут).

К иным видам прав на земельные участки может относиться право застройки, право заключения договора аренды, аренда земельных долей, залог земельного участка, залог арендных имущественных прав, коллективно-долевая Собственность.

По состоянию на дату оценки, наиболее распространённые виды передаваемых прав при купле-продаже земельных участков выступает Право собственности и право аренды как долгосрочное, так и краткосрочное. При сопоставлении земельных участков, имеющих различный объем передаваемых прав при продаже, необходимо учитывать данное различие путем введение поправочных коэффициентов.

Размер поправочных коэффициентов на объем передаваемых прав при продаже земельного участка определяется на основании анализа рынка, общения с экспертами рынка недвижимости и сборников по оценке.

Наиболее распространённое соотношение передаваемых прав, которые приходится сравнивать на практике это право долгосрочной аренды или право краткосрочной с правами собственности. В справочнике «Сборник рыночных корректировок. СРК-2015», под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича, Москва, 2015 г. приведены соотношения удельной стоимости земельных участков, принадлежащие правообладателям на праве аренды к удельной стоимости земельных участков, принадлежащие правообладателям на праве совместной собственности. Данные представлены в следующей таблице.

Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

На практике, рекомендуется подбирать объекты-аналоги сопоставимые с оцениваемым объектом по данному фактору. Поскольку в настоящее время базой для определения рыночной стоимости выступают цены предложения по продаже, а не фактические цены сделок, необходимость корректировки на финансовые условия пропадает.

При необходимости определения поправки по данному фактору, ее размер определяется путем анализа рынка исходя из индивидуальных особенностей рассматриваемой ситуации.

Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)

Данный фактор отражает нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия. Предполагается, что на стоимости рассматриваемых сопоставимых объектов недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки, не отражаются чрезвычайные факторы, такие как вынужденность продажи, срочность, а также то, что между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, то есть мотивы продажи являются рыночными.

Диапазон цен по данному фактору носит индивидуальный характер и зависит от конкретных условий продажи.

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

При необходимости введения поправки по данному параметру, Оценщик использует данные компании «RRG» (<http://rrg.ru/company/about>), где анализируются изменение индекса цен или ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Скидка на торг

Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. В данном случае учитывается различие в изменении уровне цен на рынке от даты предложения (или сделки) объекта-аналога до даты оценки объекта оценки.

Как правило, аналоги подбираются наиболее приближенные к дате оценки, для того чтобы избежать поправки по данному параметру.

При необходимости введения поправки по данному параметру, Оценщик использует данные компании «RRG» (<http://rrg.ru/company/about>), где анализируются изменение индекса цен или ретроспективные данные сегмента рынка, к которому относится объект оценки.

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте StatRielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2902-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2022-goda>)

Таблица 12. Корректировка на торг

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,96	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развития населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,93	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,68	0,93	0,81
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89

Передаваемые имущественные права

Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2022, Земельные участки часть 2», под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 13. Корректировка на имущественные права

Объект-аналог			
под жилую застройку (ИЖС)	Собственность	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене

Объект оценки			аналогичных участков в собственности	аналогичных участков в собственности
	Собственность	1,00	1,14	1,30
	Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	1,00	1,14
	Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,88	1,00

Категория/Разрешенное использование

Земли используются в соответствии с установленным для них целевым назначением. Правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и возможного использования в соответствии с зонированием территорий.

Согласно статье 7 Земельного Кодекса РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

- ✓ земли сельскохозяйственного назначения;
- ✓ земли населенных пунктов;
- ✓ земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- ✓ земли особо охраняемых территорий и объектов;
- ✓ земли лесного фонда;
- ✓ земли водного фонда;
- ✓ земли запаса.

В основном на рынке земли представлены земельные участки, относящиеся к трем категориям. Это земельные участки сельскохозяйственного назначения, земельные участки промышленности и земельные участки населенных пунктов. Наибольшую привлекательность, следовательно, и стоимость, как правило, имеют участки, относящиеся к категории земель населенных пунктов, наименьшую привлекательность имеют участки, относящиеся к категории земель сельскохозяйственного назначения. Возможное использование также существенно влияет на стоимость земли.

Обычно данный фактор учитывается на этапе подбора объектов-аналогов, выбираются объекты максимально схожие с оцениваемым объектом по данному параметру.

Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта.

Данная поправка вносится в случае, когда объекты аналоги находятся на различном расстоянии от основных магистралей, или имеется большее количество подъездных путей, что в свою очередь, отражается на их транспортной доступности, и существенным образом влияет на их стоимость. Корректировка на местоположение отражает разницу в стоимости объектов, расположенных в охраняемых поселках к стоимости объектов, расположенных в не охраняемых поселках. Согласно данным аналитического сборника «Справочника оценщика недвижимости – 2022, Земельные участки. Часть 1», под редакцией Лейфера Л.А. от 0% до 30%, иногда и больше.

Таблица 14. Значения территориальных коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Удаленность от водных и лесных объектов

Для земельных участков под ИЖС значение имеют такие факторы, как престижность. Для земельных участков под ИЖС значение имеют такие факторы, как престижность расположения,

однородная социальная среда, безопасность (как от возможных преступных посягательств, так и от разного рода аварий, стихийных бедствий), природные объекты, которые повышают их стоимость. Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А.

Таблица 15. Значение корректирующих коэффициентов, усредненных по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, повышающими стоимость объекта (водоемы, лес, транспортная доступность и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	1,24	1,21	1,26

Рельеф

Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таких как заболоченность, наличие подтопления, сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно, снижают их стоимость. Причем влияние данного фактора для участков различного назначения существенно отличается.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника «Справочника оценщика недвижимости – 2022, Земельные участки. Часть 2», под редакцией Лейфера Л.А, Нижний Новгород 2022 г.»

Таблица 16. Корректировка на рельеф

Земельные участки под жилую застройку			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку с изъятиями рельефа (заболоченность, склон и тд) к удельной цене аналогичных участков с ровным спланированным рельефом	0,84	0,79	0,89

Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков

Исследование рынков земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от наличия или отсутствия благоустройства и дорожной инфраструктуры для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации и вполне устойчива по времени действия. Приведенные значения не зависят от зонирования и разрешенного использования земельных участков. "Обеспеченность" участка означает наличие права собственности или безвозмездного пользования данным видом благоустройства.

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2893-na-blagoustrojstvo-i-dorozhnuyu-infrastrukturu-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>).

Таблица 17. Матрица коэффициентов

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
1	Не обеспеченные дорогами и площадками, не огражденные, не освещенные			1,00
2	при наличии только одного из видов благоустройства:			
3	Обеспеченные подъездной автомобильной дорогой общего пользования с твердым покрытием (в зависимости от качества), находящейся в непосредственной близости от участка	1,06	1,19	1,12
4	Обеспеченные собственными внутренними автодорогами и площадками с твердым покрытием (в зависимости от качества)	1,00	1,17	1,08
5	Обеспеченные подъездной железнодорожной веткой , смежной с участком, либо собственной внутриплощадочной ж/дорогой (в зависимости от качества), соединенной с внешней магистралью. - для участков производственного и складского назначения	1,06	1,26	1,15
6	Огражденные по периметру каменным забором (в зависимости от материала и качества: бутовым, бетонным или кирпичным)	1,07	1,27	1,16
7	Огражденные по периметру деревянным или металлическим забором (в зависимости от материала и качества: сетчатым, дощатым или листовым)	1,04	1,09	1,06

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними (незастроенные, без учета коммуникаций)	Нижняя граница*	Верхняя граница*	Среднее значение
8	Обеспеченные системой освещения территории (опоры, линия, фонари - в зависимости от качества)	1,00	1,04	1,02

Площадь объекта

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь земельного участка, кв.м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Таблица 18. Коэффициент торможения и формула расчета корректировки

Земли населенных пунктов (города и пригородные земли) с населением:	R ² коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета корректировки на площадь, масштаб (K s)
более 1 млн. человек	0,648	-0,17	$K s = (So/Sa)^{-0,17}$
от 400 тыс. до 1 млн. человек	0,569	-0,20	$K s = (So/Sa)^{-0,20}$
от 50 тыс. до 400 тыс. человек	0,545	-0,23	$K s = (So/Sa)^{-0,23}$
поселения до 50 тыс. человек	0,592	-0,29	$K s = (So/Sa)^{-0,29}$
Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,554	-0,31	$K s = (So/Sa)^{-0,31}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,667	-0,32	$K s = (So/Sa)^{-0,32}$

So – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

Sa – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2895-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnikh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2022-goda>)

Снос ветхих зданий, строений и сооружений

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2892-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>)

Таблица 19. Размер корректировок на наличие строений под снос

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями , подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,84	1,02	0,94

Примечание:

При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер корректировки может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница значений - плотно застроенные земельные участки, с высокими затратами на снос, транспортировку лома
- верхняя граница – участки с ветхими объектами, материалы которых можно вторично использовать.

Наличие коммуникаций

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2901-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>).

Таблица 20. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,17	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,12	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Охрана территории

Применение данной корректировки проводилось на основании данных, указанных в «Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,86	0,84	0,88
Земельные участки под коммерческую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под коммерческую застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,88	0,85	0,90
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,84	0,81	0,87
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации на неохраняемой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,83	0,81	0,85

3.8. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
- Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменение социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

Другие факторы, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Не выявлены.

3.9. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Проанализировав предложения о продаже аналогичных объектов, Оценщик пришел к выводу, что рынок оцениваемой недвижимости (часть жилого дома/ жилой дом с земельным участком как единый объект недвижимости, земельный участок) в рассматриваемой локации – существует. Рассматриваемый сектор рынка можно охарактеризовать как неактивный. Под неактивным понимается «рынок, характеризующийся с низким уровнем торговой активности, значительным разбросом цен на подобные объекты недвижимости, отсутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей»¹³.

Из представленной выборки таблицы «Предложения по продаже земельных участков» можно сделать вывод о том, что предложения о продаже являются неоднородными, с большим разбросом цен, недостаточным количеством продавцов. Таким образом, выводы о минимальной / максимальной / средней стоимости выборки являются достоверными ввиду вышеобозначенных причин. Были

¹³ Источник информации: «Справочник оценщика Недвижимости – 2020, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2020 г.; «Справочник оценщика недвижимости – 2021, Жилые дома, Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидки на торг. Прибыль предпринимателя» под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2021 г.

выявлены прямые объекты-аналоги (наиболее сопоставимых по основным ценообразующим факторам (назначение земельного участка, вид разрешенного использования, качество местоположения, площадь).

Таблица 21. Диапазон рыночной стоимости земельных участков

Площадь, кв.м	Рыночная стоимость 1 кв. м, руб.		
	мин. из выборки	макс. из выборки	сред. из выборки
800-1500	160	267	194

Источник: составлено Оценщиком

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Анализ на наиболее эффективное использование позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Использование объекта недвижимости должно отвечать четырем критериям, чтобы соответствовать его наиболее эффективному использованию. Оно должно быть физически возможным, законодательно разрешенным, экономически оправданным и приносить максимальную прибыль. Наиболее эффективное использование должно быть определено для земельного участка как свободного (незастроенного), а также для всего объекта недвижимости в целом. Ниже приводится анализ на наиболее эффективное использование объекта в двух вариантах.

Наиболее эффективное использование земельного участка как свободного

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Оценка земельного участка при этих условиях необходима для корректного применения метода оценки по затратам. Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ объекта в соответствии с четырьмя вышеперечисленными критериями.

Законодательная разрешенность

В соответствии с предоставленными документами, земельный участок имеет разрешенное использование «Для ведения садоводства и дачного строительства», категория земель – Земли сельскохозяйственного назначения.

Представляется маловероятным изменение данного назначения. Данное назначение подразумевает в нашем случае осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур¹⁴.

Физическая осуществимость

Это такие возможные варианты использования, которые учитывали бы местоположение, размер, форму и ландшафт земельного участка.

Земельный участок, площадью 1000 +/- 22 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения садоводства и дачного строительства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 131801/164, с кадастровым номером: 16:39:131801:164, имеет хороший подъезд, электроснабжение.

Оценщик считает, что по критерию физически возможных вариантов использования наиболее эффективным будет использование его для ведения садоводства и дачного строительства.

Финансовая оправданность

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных возможных вариантов использования земельного участка, выбираются такие варианты использования, которые обеспечивают необходимую величину прибыли на инвестиции и продуктивность землепользования.

Можно сделать вывод, что местоположение оцениваемого земельного участка, а также его окружение делает его местоположение привлекательным для осуществления хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда, и иных многолетних культур.

Максимальная эффективность

Максимальная доходность подразумевает соответственно, коммерческое использование Объекта оценки. Из всех физически возможных и законодательно разрешенных видов использования не так уж и много вариантов, которые бы обеспечили наибольшую величину дохода и остаточную стоимость земельного участка.

Учитывая тот факт, что разрешенное использование – это «Для ведения садоводства и дачного строительства», принимаем данный вариант использования как единственно возможный.

¹⁴ Источник информации: <https://docs.cntd.ru/document/573114694>

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

5.1. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

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

5.1.1. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

- сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;
- в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;
- 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;

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

<http://www.cian.ru>
<http://www.avito.ru/>
<http://www.domofond/>
<http://rosrealt.ru>
<http://www.invst.ru>

<http://kupizemli.ru>
<http://www.kvmeter.ru>
<http://www.mega-realty.ru>
<http://www.beboss.ru/>

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его рыночную стоимость.

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, что сравнительный подход необходимо и целесообразно применить в рамках настоящего отчета для определения рыночной стоимости, при этом в рамках сравнительного подхода будет использован метод сравнительного анализа.

5.1.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Анализ рынка загородной недвижимости Республики Татарстан показал, что на земельном рынке достаточно объектов, аналогичных оцениваемому, поэтому Оценщик счел целесообразным применение метода сравнения продаж для определения рыночной стоимости земельного участка, как наиболее показательный и наиболее отражающий стоимость данного рода объектов.

Метод сравнения продаж основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи объектов, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод сравнения продаж является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации по аналогам объекта оценки.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж обычно предпринимаются следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу, т. е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по условиям продажи, времени продажи, местоположению, физическим характеристикам;
- корректировка цен продаж или цен предложений на продажу по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод значения рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости земельного участка является одним из этапов определения рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.

Информация о ценах сделок купли-продажи является коммерческой тайной, и обычно не разглашается. Оценщик не смог получить информацию относительно цен сделок купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому.

Для расчетов использовались цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке земельного участка, анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

Сайты агентств недвижимости:

<http://realty.dmir.ru/>
<https://www.cian.ru>
<http://www.domofond.ru/>
<http://www.avito.ru/>
<http://www.roszem.ru/>
<http://www.restate.ru/>

Допущение:

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется

возможным.

Реальные объекты отличаются от указанной «нормы», но в настоящих условиях выбор аналогов и расчет производится по данным усредненных параметров.

В расчет стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость оцениваемого объекта. Расчет оцениваемого земельного участка производится как для условно свободного от улучшений.

Исходные данные для верификации

В качестве исходных данных в части определения возможной стоимости объекта недвижимости была проанализирована информация предложений о продаже земельных участков, расположенных в Республике Татарстан в районе расположения оцениваемого объекта.

Обоснование выбора единицы сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Необходимо выбрать единицу сравнения. В качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв.м земельного участка.

Можно выделить несколько основных критериев выбора единицы сравнения:

- ✓ данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка;
- ✓ тексты объявлений предложений о продаже содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв.м земельного участка, аналитические статьи, посвященные обзору рынков недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв.м земельных участков;
- ✓ данная единица сравнения является общей для оцениваемого объекта и объектов-аналогов («общий знаменатель»);
- ✓ имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для оцениваемого объекта, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за 1 кв.м»

Формирование репрезентативной выборки

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка жилой недвижимости. На основе этого анализа была подготовлена выборка аналогов, наиболее близких по характеристикам к объекту оценки. При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты с одинаковыми физическими и экономическими характеристиками. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, типа дома, общей площади, состояния объекта.

Обоснование выбора/отказа от использования в качестве аналога

Из выборки аналогов, представленной в разделе 3.4 настоящего Отчета, для расчета принимаются аналоги, которые наиболее сопоставимы с объектом оценки. Для расчета не используются аналоги, отобранные по критериям:

- стоимость которых выпадает из общего ряда стоимости предложений (экстремумы);
- имеют существенные отличия в ценообразующих параметрах с объектом оценки;
- не имеют подтвержденной с помощью интервьюирования информации, представленной в тексте объявления.

В процессе анализа рынка и подбора аналогов Оценщик проверил, уточнил и дополнил информацию, приведенную в объявлениях, путем интервьюирования представителя продавца. В ходе интервьюирования уточнялись как физические характеристики аналогов, так и ценовая информация (например, ВРИ, наличие строений, наличие коммуникаций и пр.). Оценщик принимает информацию, предоставленную представителем продавца, как достоверную. Вся полученная и уточненная информация была описана в расчетных таблицах. В случае перепроверки устной информации после даты оценки (даты выпуска Отчета) Оценщик не может гарантировать, что представитель продавца полностью подтвердит сведения об объекте. Тем более, что такая информация, как правило, изменяется со временем. Для расчета Оценщик отобрал четыре аналога, наиболее сопоставимые с оцениваемым объектом.

Таблица 22. Описание объектов-аналогов

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 131801/164	Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 131801/212	Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, Калмиинское сельское поселение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, ДНП Новая Калмия	Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, Калмиинское сельское поселение
Кадастровый номер	16:39:131801:164	16:39:131801:212	16:39:131301:1057	-	16:39:131301:1099
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Площадь земельного участка, кв. м*	1 000,0	1000 ¹⁵	801 ¹⁵	1000	800 ¹⁵
Наличие ветхих строений, зданий, сооружений	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования**	Для ведения садоводства и дачного строительства	для ведения садоводства и дачного строительства	для ведения садоводства и дачного строительства	для ведения садоводства и дачного строительства	для ведения садоводства и дачного строительства
Коммуникации*	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение, водопровод
Источник информации	Данные предоставлены заказчиком	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemeln_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_2342840475	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemeln_uchastki/uchastok_8_sot_snt_dnp_1908078575	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemeln_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_641908416	https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemeln_uchastki/uchastok_8_sot_snt_dnp_1001802588
Цена предложения, руб.	-	200 000	150 000	160 000	130 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	200	187	160	163
Дата предложения	16.09.2022	18.08.2022	25.08.2022	08.09.2022	13.09.2022
Комментарии	-	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, получены из объявления. Данные о местоположении, ври и площади уточнены на публичной кадастровой карте	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления. Данные о местоположении, ври и площади уточнены на публичной кадастровой карте	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления. Данные о местоположении, ври и площади уточнены на публичной кадастровой карте	Данные о стоимости, наличии строений на участке, виде права, наличии коммуникаций, ври получены из объявления. Данные о местоположении, ври и площади уточнены на публичной кадастровой карте

*Информация получена в ходе телефонного разговора с представителями собственников

**Информация получена в результате изучения публичной кадастровой карты (<https://pkk.rosreestr.ru/>)¹⁵ Площадь согласно Публичной кадастровой карте, по кадастровому номеру по адресу объекта-аналога, указанного в объявлении

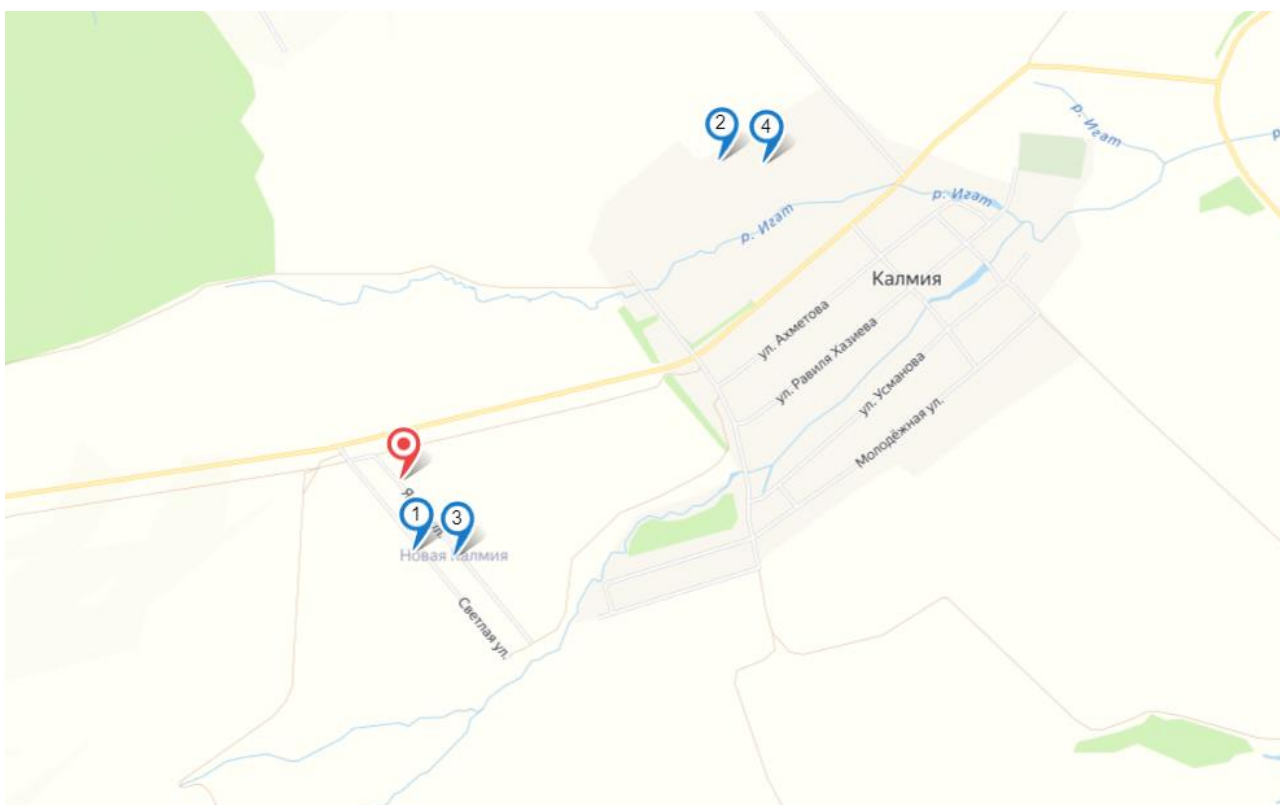


Рисунок 5. Местоположение объекта оценки (красная метка) и объектов-аналогов (синяя метка) на фрагменте карты Республики Татарстан (источник: maps.yandex.ru)

Определение поправок

Выявленные отличия сравниваемых объектов требуют введения корректировок на следующие параметры:

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

- Поправка на торг;
- Общая площадь;
- Наличие инженерных коммуникаций.

По тем ценообразующим факторам, по которым оцениваемый объект и объекты-аналоги идентичны (или сопоставимы), внесения корректирующих коэффициентов не требуется:

- Передаваемые имущественные права, ограничения этих прав, а также обременения по использованию объекта недвижимости;
- Расположение в черте населенного пункта, вне черты населенного пункта, тип населенного пункта;
- Удаленность от водных объектов;
- Категория земли / разрешенное использование;
- Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков;
- Наличие/отсутствие улучшений;
- Условия финансирования;
- Снос ветхих зданий, строений и сооружений;
- Условия продажи;
- Условия рынка.

Скидка на торг

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу. Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг.

Корректировка определена на основе опроса участников рынка (собственников объектов

недвижимости, инвесторов или их представителей), проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrael (https://statrael.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2902-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2022-goda)

Таблица 23. Корректировка на торг

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,85	0,96	0,91
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,95	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,83	0,96	0,90
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,76	0,93	0,85
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89

К расчету принят коэффициент корректировки на уторговывание в размере **0,90**.

Общая площадь

Исследование рынков земельных участков различных населенных пунктов (включая производственно-складского использования) показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от общей площади выражается степенной функцией:

$$C = b \cdot S^n$$

C – цена предложения (рыночная стоимость) земельного участка, ден.ед./кв.м.,

S – общая площадь земельного участка, кв.м.,

b – коэффициент активности рынка,

n – «коэффициент торможения» - степень замедления роста рыночной стоимости по мере увеличения общей площади земельного участка.

В результате эффекта «торможения» рыночная стоимость единицы площади земельного участка снижается при увеличении общей площади.

Таблица 24. Коэффициент торможения и формула расчета корректировки

Категория земельного участка	R ² - коэффициент детерминации	Коэффициент торможения	Формула расчета поправки на площадь, масштаб (K s)
Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения	0,554	-0,31	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,31}$
Земли сельскохозяйственного назначения	0,667	-0,32	$K_s = (S_o/S_a)^{-0,32}$

S_o – общая площадь оцениваемого земельного участка, ед.

S_a – общая площадь сравниваемого (аналогичного по остальным параметрам) земельного участка, ед.

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

сайте Statrielt (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2895-na-masshtab-razmer-obshchuyu-ploshchad-zemelnykh-uchastkov-korrektirovka-na-01-07-2022-goda>)

Таблица 25. Расчет поправки на площадь

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь, кв. м	1 000,0	1 000,0	801,0	1 000,0	800,0
Уравнение зависимости		$=S_o/S_a^{-0,32}$			
Корректировка	-	1,00	0,93	1,00	0,93

Наличие инженерных коммуникаций

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

Размер корректировки определялся на основании данных справочника (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2901-na-kommunikatsii-zemelnykh-uchastkov-popravki-korrektirovki-na-01-07-2022-goda>).

Таблица 26. Размер корректировок на наличие коммуникаций

№	Земельные участки населенных пунктов, промышленности или смежные с ними, где в непосредственной близости имеются соответствующие магистрали, линейные сооружения либо соответствующая инфраструктура (незастроенные, без учета элементов благоустройства)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Не обеспеченные инженерными коммуникациями			1,00
2	при наличии только одного вида коммуникаций:			
3	Обеспеченные центральной электроэнергией 380 - 400 В (трехфазное напряжение)	1,07	1,17	1,11
4	Обеспеченные центральной электроэнергией 220 - 240 В (однофазное напряжение)	1,02	1,12	1,06
5	Обеспеченные водопроводом (центральным или скважиной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,04	1,11	1,07
6	Обеспеченные канализацией (центральной или локальной в нормальном (рабочем) состоянии)	1,03	1,13	1,07
7	Обеспеченные центральным газоснабжением природным газом	1,08	1,27	1,16
8	Обеспеченные центральным теплоснабжением	1,05	1,18	1,10

Таблица 27. Расчет поправки на наличие инженерных коммуникаций

Наименование	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Коммуникации	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Электрообеспечение	Электрообеспечение	Электрообеспечение, водопровод
Корректировка на коммуникации	-	1,00	0,98*	0,98*	0,94**
* =1/1,02					
** =1/(1,02*1,04)					

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, контролирующих органов необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете по оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где:

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1-го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A| + 1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таким образом, оценщик для расчета удельных весов использует последнюю формулу для дальнейших расчетов стоимости объекта недвижимости.

Таблица 28. Расчет рыночной стоимости земельного участка методом сравнения продаж

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб.	-	200 000	150 000	160 000	130 000
Цена предложения, руб. за кв. м	-	200	187	160	163
Корректировка на имущественные права					
Вид передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	200	187	160	163
Корректировка на условия финансирования					
Финансовые условия	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные	Типичные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	200	187	160	163
Корректировка на условия продажи (предложения)					
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	200	187	160	163
Корректировка на условия рынка					
Дата предложения	16.09.2022	18.08.2022	25.08.2022	08.09.2022	13.09.2022
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	200	187	160	163
Торг	-	Возможен	Возможен	Возможен	Возможен
Коэффициент корректировки	-	0,900	0,900	0,900	0,900
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	180	168	144	147
Корректировка на вид использования					
Категория земли	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Вид разрешенного использования	Для ведения садоводства и дачного строительства	для ведения садоводства и дачного строительства	для ведения садоводства и дачного строительства	для ведения садоводства и дачного строительства	для ведения садоводства и дачного строительства
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	180	168	144	147
Характеристики месторасположения объекта					
Местоположение	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 131801/164	Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 131801/212	Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, Калмиинское сельское поселение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, ДНП Новая Калмия	Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, Калмиинское сельское поселение

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Статус населенного пункта	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	180	168	144	147
Удаленность от водных и лесных объектов	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении	На незначительном удалении
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	180	168	144	147
Благоустройство и дорожная инфраструктура земельных участков	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен	Не огорожен
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	180	168	144	147
Снос ветхих зданий, строений и здание	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Коэффициент корректировки	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	180	168	144	147
Корректировка на различие физических характеристик					
Площадь, кв. м	1 000,0	1 000,0	801,0	1 000,0	800,0
Корректировка на площадь	-	1,00	0,93	1,00	0,93
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	180	156	144	137
Коммуникации	Коммуникации по границе	Коммуникации по границе	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение, водопровод
Корректировка на коммуникации	-	1,00	0,98	0,98	0,94
Скорректированная стоимость, руб./кв. м	-	180	153	141	129
Коэффициент вариации	14%	Величина коэффициента вариации удовлетворяет требуемому значению – от 10% до 20%, что свидетельствует о том, что используемые аналоги применимы для расчета			
Удельный вес аналога	-	0,3503	0,1927	0,2963	0,1607
Взвешенная стоимость оцениваемого земельного участка, руб./кв. м	155				
Площадь оцениваемого земельного участка, кв. м	1 000,0				
Стоимость земельного участка, в рамках сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	155 000				

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость Земельного участка с кадастровым номером 16:39:131801:164, расположенного по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 131801/164, определенная сравнительным подходом, по состоянию на 16.09.2022 г. округленно составляет¹⁶:

155 000 (Сто пятьдесят пять тысяч) руб. НДС не облагается

¹⁶ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

5.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Для определения затрат на воспроизводство и замещения объектов недвижимости оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу площади или объема;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- метод индексации;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод удельных затрат на единицу площади или объема заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (на 1 кв. м площади или на 1 куб. м объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т.д. Оценщиками собираются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного аналога заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемым, по полезности и функциям. Следовательно, в рамках данного метода рассчитывается стоимость воспроизводства или замещения. При подборе аналогов оценщики использовали прайс-листы компаний, занимающихся реализацией соответствующего оборудования.

Согласно Федеральному стандарту оценки № 7 «Оценка недвижимости» затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

Проанализировав предложения о продаже объектов схожих с оцениваемым объектом по техническим характеристикам, и расположенных в районе расположения Объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что Затратный подход не отражает действительную рыночную стоимость оцениваемого объекта и специфику ценообразования данного сегмента, а также не может отобразить точное экономическое устаревание на рынке, а лишь показывает стоимость затрат, необходимых для воспроизводства объекта оценки.

Учитывая вышеизложенное, Оценщиком принято решение отказаться от применения данного подхода по причине того, что данный подход не отражает сложившиеся на рынке тенденции.

5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

5.3.1.ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДА И МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления, соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

Метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем.

Структура используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода.

Проанализировав представленную в общедоступных источниках информацию, Оценщиком было выявлено, что на рынке отсутствуют предложения по сдаче в аренду объектов-аналогов, в той или иной степени сопоставимых с объектом оценки и отражающих его доходность.

Исходя из вышесказанного, а также проанализировав цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации, Оценщик пришел к выводу, не применять доходный подход.

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАКЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов, полученных с использованием всех подходов, и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Целью сведения результатов используемых подходов являются: определение преимуществ и недостатков каждого из них, и выбор единой стоимостной оценки.

Использование нескольких подходов, приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. Процесс согласования учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. После анализа результатов, полученных различными методами в рамках того или иного подхода, окончательная оценка стоимости недвижимости устанавливается исходя из того, какой из методов наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Таблица 29. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов для земельного участка

Наименование объекта оценки	Подход к оценке		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Земельный участок, площадью 1000 +/- 22 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения садоводства и дачного строительства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 131801/164, с кадастровым номером: 16:39:131801:164	Не применялся	155 000	Не применялся

При выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценщик принял во внимание следующие факторы.

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Данный подход наиболее достоверно отражает состояние рынка недвижимости, поскольку основывается на рыночных данных, учитывает влияние на стоимость внешних факторов.

Недостаток же заключается в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлениить и количественно оценить. Рост количества поправок увеличивает субъективность оценки данным подходом.

Согласование результатов стоимости и определение итоговой рыночной стоимости объекта оценки приведено в таблице ниже.

Таблица 30. Согласование результатов и итоговый расчет рыночной стоимости земельного участка

Земельный участок, площадью 1000 +/- 22 кв. м, категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: Для ведения садоводства и дачного строительства, расположенный по адресу: Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 131801/164, с кадастровым номером: 16:39:131801:164		
Показатель	Значение	Вес подхода
Результаты сравнительного подхода, руб., НДС не облагается	155 000	1,0
Результаты доходного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Результаты затратного подхода, руб., НДС не облагается	Не применялся	0
Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается	155 000	

Таким образом, рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет¹⁷:

155 000 (Сто пятьдесят пять тысяч) руб.

¹⁷ Согласно ст. 146 пункт 2 подпункт 6 НК РФ операции по реализации жилых домов и земельных участков (долей в них) не являются объектом налогообложения по НДС.

7. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При продаже отдельных позиций товара на вторичном рынке особое значение имеет ликвидность. Условиями ликвидности, как правило, служат такие характеристики, как:

- стандартность товара;
- наличие вторичного рынка;
- достаточное качество товара, позволяющее сохранить приемлемую ликвидационную стоимость в течение достаточно длительного срока;
- общая площадь; местонахождения;
- другие факторы.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. Поэтому на практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Ниже в таблице приведена градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации.

Таблица 31. Шкала ликвидности¹⁸

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1–2	3–6	7–18

Таблица 32. Сроки экспозиции загородной недвижимости¹⁹

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ² , мес.
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	11	6
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования , а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	13	7
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	19	11
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	6	24	13

На основании анализа рынка, срок экспозиции (ликвидности) объектов, аналогичных оцениваемому, составляет от 2 до 13 месяцев. Исходя из информации, представленной в таблице «Шкала ликвидности» настоящего отчета, оцениваемый объект характеризуется низкой степенью ликвидности, таким образом, срок экспозиции принят как среднее значение и составляет 7 месяцев.

¹⁸ Источник информации: Рекомендовано к применению решением Комитета АРБ по оценочной деятельности (Протокол от 25 ноября 2011 г.)

¹⁹ <https://statrilt.ru/>

8. РАСЧЕТ ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п. 9 ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», **ликвидационная стоимость объекта оценки** – расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершать сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать Объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

На основании Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)» от 17.11.2016 г., п. II, пп 6: К факторам, оказывающим влияние на величину ликвидационной стоимости, относятся:

- срок экспозиции объекта оценки;
- продолжительность срока рыночной экспозиции объектов-аналогов;
- вынужденный характер реализации объекта оценки.

При определении ликвидационной стоимости в качестве фактора вынужденной продажи объекта оценки и при выборе срока экспозиции следует рассматривать условия реализации объекта оценки, соответствующие процедурам обращения взыскания на предмет залога, установленным действующим на дату оценки законодательством или предусмотренным договором. Соответственно, величина стоимости предоставленного в залог имущества должна превышать величину кредита и упущенную выгоду банка. Задачей является определение такой стоимости, которая, с одной стороны будет являться адекватной рыночной стоимости, с другой стороны, в случае невозвращения кредита, позволит банку быстро реализовать заложенное имущество. Соответственно, объявленная цена должна позволить привлечь покупателей, т.е. должна быть ниже рыночной, но в то же время не должна быть необоснованно заниженной.

Для определения ликвидационной стоимости имущества Оценщиком был выбран метод, предложенный Валерием Галасюком (*Источник: Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции» Украина, Консалтинговая группа «Каупервуд», 2003*), применяемый для расчета ликвидационной стоимости в России, Украине и других странах. По этому методу ликвидационная скидка определяется по принципу безубыточной реализации товара по цене ниже его рыночной стоимости. Согласно этому принципу убытки продавца должны быть компенсированы доходами от размещения денежных средств, полученных от реализации, в меньшем объеме, но раньше по времени.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = \frac{V_m}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}} \times K_e, \text{ где:}$$

- V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду (t_L) его экспозиции, ден. ед.;
- V_m – рыночная стоимость объекта оценки, ден. ед.;
- k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;
- i – годовая ставка дисконта (выраженная как десятичная дробь);
- m – периодичность начисления процентов;
- t_d – период дисконтирования, лет;
- K_e – коэффициент эластичности, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение расчётных параметров происходит поэтапно:

- Первым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение **рыночной стоимости** V_m согласно требованиям действующего законодательства. Согласно расчетам, произведенным выше, рыночная стоимость объекта недвижимости, составляет **155 000 руб.**

- Вторым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение **разумно долгого периода экспозиции** t_r – периода экспозиции объекта в условиях, когда он предложен по цене, соответствующей его рыночной стоимости, на открытом конкурентном рынке, который является разумно долгим с точки зрения типичного продавца данного типа объектов. Разумно долгий период экспозиции может быть определен исходя из имеющейся рыночной информации или путем опросов операторов соответствующих рынков, специалистов и т.п. Для оцениваемого имущества, определенного Оценщиком ранее как ликвидного с низким показателем ликвидности, данный срок экспозиции объекта по рыночной стоимости устанавливается равным **7 месяцам**.
- Третьим этапом определения ликвидационной стоимости объекта является установление **фиксированного (сокращенного) срока экспозиции** t_f - срока реализации объекта по ликвидационной стоимости). Установленный сокращенный срок экспозиции принимается Оценщиком согласно заданию, на оценку и составляет **3 мес.**
- Четвертым этапом определения ликвидационной стоимости является вычисление **периода дисконтирования** $t_d = t_r - t_f = 7 - 3 = 4 \text{ месяца} = 0,33 \text{ года}$.
- Пятым этапом определение ликвидационной стоимости объекта является определение **годовой ставки дисконта** i , используемой при расчете ликвидационной стоимости. Ставка дисконтирования отражает складывающуюся на рынке норму отдачи на капиталовложения с учетом риска инвестирования. При этом в качестве годовой ставки дисконта, используемой при расчете ликвидационной стоимости, принята ключевая ставка Банка России, действующая на дату оценки, что составляет **8%** (https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/).
- Шестым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение периодов начисления процентов в течение года (m), которое для унификации расчетов принимается равным **12**.
- Седьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта является определение коэффициента K_e , учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта. Учитывая ситуацию, сложившуюся на открытом рынке объектов, подобных объекту оценки, количество покупателей на дату оценки **среднее**, степень специализации объекта оценки - **незначительная**. В соответствии со следующей таблицей (источник - Галасюк В.В. «Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции», Украина, Консалтинговая группа «Каупервуд», 2003) коэффициент K_e , учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость, будет равен **0,85**.

Таблица для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	*

- Восьмым этапом определения ликвидационной стоимости объекта оценки является определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки k_l , которое осуществляется с использованием результатов выполненных этапов:

$$k_l = \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{12}\right)^{t_d * m}}$$

$$k_l = \frac{0,85}{\left(1 + \frac{0,08}{12}\right)^{0,33 * 12}} = 0,83$$

- Девятым, заключительным этапом определения ликвидационной стоимости объекта является непосредственное вычисление его ликвидационной стоимости путём умножения рыночной стоимости объекта V_m на коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта k_L :

$$155\,000 \times 0,83 = 129\,480$$

Таким образом, ликвидационная стоимость единого объекта недвижимости на дату оценки с учётом допустимого округления составляет:

129 000 (Сто двадцать девять тысяч) руб.

9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Результаты анализа имеющейся в распоряжении оценщика информации и проведенные расчеты позволили сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, с учетом допустимого округления составляет:

Таблица 33. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки²⁰:

Итоговая величина стоимости объекта оценки	
Рыночная стоимость, руб.	155 000 (Сто пятьдесят пять тысяч) руб.
Ликвидационная стоимость, руб.	129 000 (Сто двадцать девять тысяч) руб.

Объект оценки оценивался свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под заклад имущества.

Если не указано иначе, оценщик исходил из того, что не существует фактов нарушений действующего законодательства, касающегося объекта оценки.

Генеральный директор

М.А. Шарапова

Оценщик

Е.В. Веричева

²⁰ В соответствии с п. 2 ст. 146 НК РФ «не признаются объектом налогообложения операции по реализации земельных участков (долей в них)», в связи с чем к полученной стоимости величина НДС не применима.

10. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ МАТЕРИАЛОВ

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ в действ. ред.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».
- Стандарты и правила оценочной деятельности СРО «СФСО».
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997.
- Болдырев В.С., Федоров А.Е. Введение в теорию оценки недвижимости. М., 1998.
- Оценка рыночной стоимости недвижимости / Под ред. проф. В.М. Рутгайзера. М.: Дело, 1998.
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Сивец С.А., Левыкина И.А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости: Учебно-практическое пособие для оценщиков. Запорожье: Полиграф, 2003. 220 с.
- Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. М.: Радио и связь, 1993.
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 1» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.;
- «Справочник оценщика Недвижимости – 2022, Земельные участки, Часть 2» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022 г.;
- Базы данных риэлтерских агентств, размещенных в сети «Интернет».
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные интернет-ресурсов (сайты агентств недвижимости): www.cbr.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.irr.ru, www.russianrealty.ru, <http://realty.dmir.ru>, www.realto.ru, www.incom.ru, <http://orsn.rambler.ru> и др.

11. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

№ п/п	Наименование
1.	Фотоматериалы
2.	Данные, используемые в процессе оценки
3.	Копии документов исполнителя и оценщика

Фотоматериалы







Данные, используемые в процессе оценки

Копии предоставленных документов

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160491042

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 14.09.2022, поступившего на рассмотрение 14.09.2022, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160491042			
Кадастровый номер:	16:39:131801:164		
Номер кадастрового квартала:	16:39:131801		
Дата присвоения кадастрового номера:	29.01.2013		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Кадастровый номер 16: 39: 13 18 01: 164		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, 131801/164.		
Площадь:	1000 +/- 22		
Кадастровая стоимость, руб.:	103380		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:39:131801:35		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения		
Виды разрешенного использования:	Для ведения садоводства и дачного строительства		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	

М.П.

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160491042			
Кадастровый номер:		16:39:131801:164	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничеств:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственного органа власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами): 16:39:131801:35:3У41. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.07.2019; реквизиты документа-основания: постановление от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации.	
Получатель выписки:		Козяева Ольга Владимировна, действующий(ая) на основании документа "" от имени заявителя Публичное акционерное общество «Сбербанк России», 7736249247	
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия
		М.П.	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160491042			
Кадастровый номер:		16:39:131801:164	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Сабиров Эдгар Альбертович
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16-16/041-16/127/001/2016-5428/2 29.03.2016 09:43:29
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	27.07.2022 16:27:16	
	номер государственной регистрации:	16:39:131801:164-16/126/2022-12	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 11992/21/16028-ИП, выдан 27.07.2022, Заинское РОСП УФССП России по Республике Татарстан	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160491042			
Кадастровый номер:		16:39:131801:164	
4.2	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	19.05.2022 10:02:27	
	номер государственной регистрации:	16:39:131801:164-16/126/2022-9	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не установлен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не определено	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 11992/21/16028-ИП, выдан 17.05.2022, Занское РОСП УФССП России по Республике Татарстан	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	4.3	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	24.01.2020 13:37:25	
	номер государственной регистрации:	16:39:131801:164-16/032/2020-5	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете на совершение действий по регистрации, № 20108/17/16027-ИП, выдан 23.01.2020, Елабужский РОСП УФССП по РТ Документ нотариально удостоверен: Постановление о наложении ареста 20108/17/16027-ИП	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160491042			
Кадастровый номер:		16:39:131801:164	
4.4	вид:	Запрещение регистрации	
	дата государственной регистрации:	12.09.2018 09:26:21	
	номер государственной регистрации:	16:39:131801:164-16/015/2018-2	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Постановление о запрете регистрационных действий в отношении объектов недвижимого имущества, № 56635/17/16028, выдан 03.09.2018, судебный пристав-исполнитель Занского РО СП УФССП по РТ	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	4.5	Ипотека в силу закона	
	дата государственной регистрации:	29.03.2016 09:47:59	
	номер государственной регистрации:	16-16/041-16/127/001/2016-5429/1	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.03.2016 с 29.03.2016 на 60 месяцев	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичное акционерное общество "Сбербанк России", ИНН: 7707083893	
	основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, выдан 16.03.2016	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	

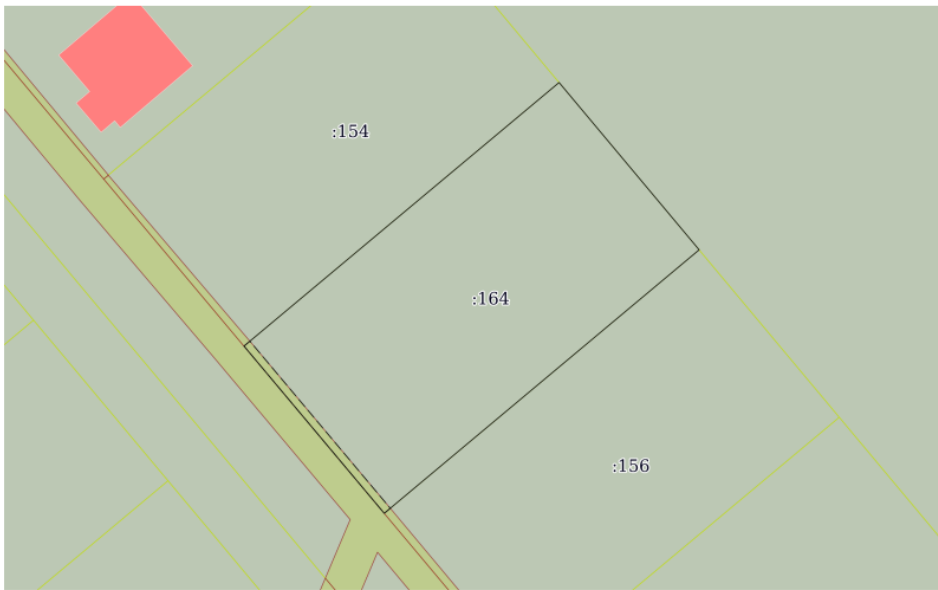
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 4	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160491042			
Кадастровый номер:		16:39:131801:164	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд.	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя.	данные отсутствуют	
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 должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

Раздел 3 Лист 7

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160491042			
Кадастровый номер:		16:39:131801:164	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500		Условные обозначения:	
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
	М.П.		

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1			Всего листов раздела 3.1: 1		Всего разделов: 8		Всего листов выписки: 12
14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160491042							
Кадастровый номер:				16:39:131801:164			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекцион ный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начал ьная	коне чная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	50°4.7'	43.38	-	16:39:131801:154	Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский р-н, г. Елабуга, ул. Стахеевых; Республика Татарстан (Татарстан), Елабужский р-н, г. Елабуга, просп. Мира, д.49, кв.65
2	1.1.2	1.1.3	140°4.2'	23.04	данные отсутствуют	16:39:131801:33	Республика Татарстан (Татарстан), Тукаевский р-н, д. Старые Ерыклы, ул.Восточная, д.75
3	1.1.3	1.1.4	230°4.3'	43.36	-	16:39:131801:156	адрес отсутствует
4	1.1.4	1.1.1	320°1.0'	23.05	-	16:39:131801:166	Республика Татарстан (Татарстан), г.Набережные Челны, просп.Залесный, д.36; Республика Татарстан (Татарстан), Тукаевский р-н, с. Бетьки, ул. Новая, д.8А; Республика Татарстан (Татарстан), Тукаевский р-н, с. Бетьки, ул. Гагарина, д.22, кв.26

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 12				
14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160491042				
Кадастровый номер:		16:39:131801:164		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477612.03	2343900.64	-	0.2
2	477639.87	2343933.91	-	0.2
3	477622.2	2343948.7	-	0.2
4	477594.37	2343915.45	-	0.2
5	477612.03	2343900.64	-	0.2

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
	М.П.	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160491042			
Кадастровый номер:		16:39:131801:164	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:39:131801:164/1	
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия	
М.П.			

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160491042			
Кадастровый номер:		16:39:131801:164	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
16:39:131801:164/1	19	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2019-07-16; реквизиты документа-основания: постановление от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительством Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Постановлением Правительства Российской Федерации №160 от 24.02.2009 г."О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах оговоренной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ); разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных жидкостей и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); Реестровый номер границы: 16.39.2.1873	

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
М.П.		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 12
14.09.2022г. № КУВИ-001/2022-160491042			
Кадастровый номер:		16:39:131801:164	

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:39:131801:164/1				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	477612.03	2343900.64	-	0.2
2	477594.37	2343915.45	-	0.2
3	477594.9	2343916.09	-	-
4	477595.35	2343915.71	-	0.1
5	477612.55	2343901.26	-	-
6	477612.03	2343900.64	-	0.2

полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия
-------------------------------	---------	-------------------

М.П.

Объект - аналог № 1 для оцениваемого земельного участка

avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_2342840475

YouTube Карты Трехэтажный мног... Единая информац... Публичная кадастр... https://www.reform... г Владимир, улица...

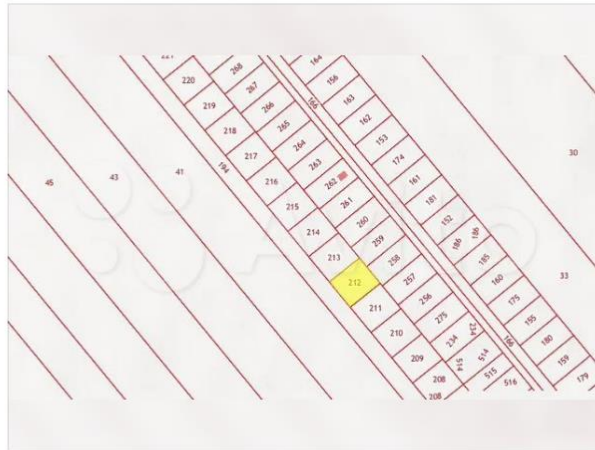
Набережные Челны · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

200 000 ₽

20 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)



Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Магазин

Агентство

На Авито с октября 2019

Завершено 22 объявления

Экологический вклад -9 кг CO₂

A

[Подписаться на продавца](#)

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расстояние до центра города: 22 км

avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_2342840475

YouTube Карты Трехэтажный мног... Единая информац... Публичная кадастр... https://www.reform... г Владимир, улица...

Расположение

Республика Татарстан, Тукаевский р-н, Калминское сельское поселение, ДНП Новая Калмия

[Скрыть карту](#)

200 000 ₽

20 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Без звонков
Пользователь предпочитает сообщения

[Написать сообщение](#)

Магазин

Агентство

На Авито с октября 2019

Завершено 22 объявления

Экологический вклад -9 кг CO₂

A

[Подписаться на продавца](#)

Описание

Продаю Земельный участок 16:39:131801:212

Российская Федерация, Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район.

Разрешенное использование:

для ведения садоводства и дачного строительства.

№ 2342840475 · 18 августа в 09:58 · 190 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)



16:39:131801:212



Земельный участок



Дом (здание)

Кад.номер:

16:39:131801:212

Адрес:

Российская Федерация, Республика
Татарстан, Тукаевский
муниципальный район, 131801/212

Уточненная площадь:

1 000 кв.м



В список



Поделиться

Документы объекта

Собственник, стоимость и др.

Координаты:

55.802147, 52.732782

Кадастровая
стоимость:

103 380 руб.
[заказать справку](#)

Статус:

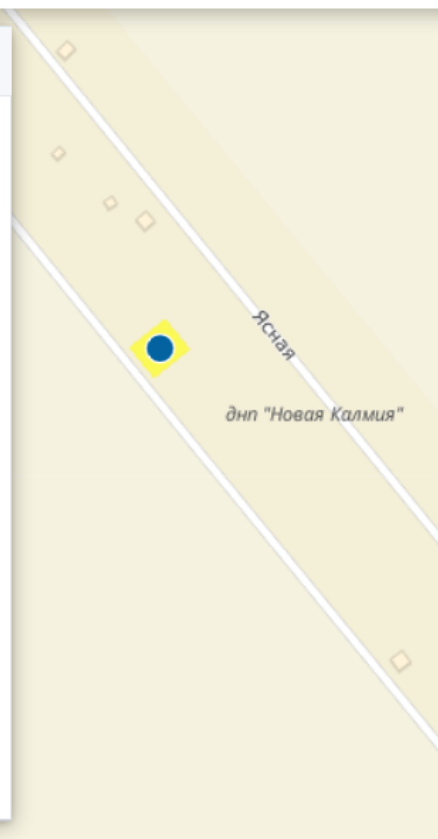
Учтенный

Категория земель:

Земли сельскохозяйственного
назначения

по документу:

для ведения садоводства и
дачного строительства



Объект - аналог № 2 для оцениваемого земельного участка

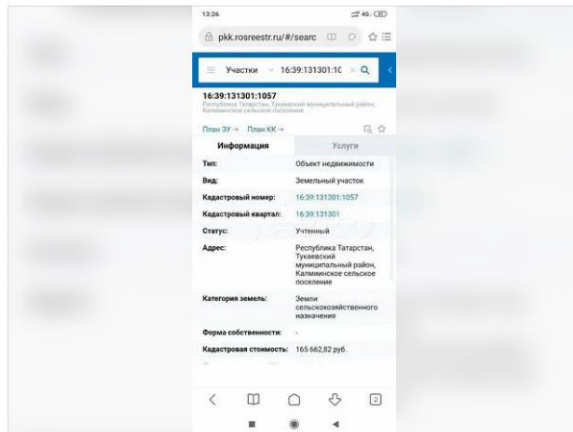
avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_snt_dnp_1908078575

YouTube Карты Трехэтажный мног... Единая информац... Публичная кадастр... https://www.reform... г Владимир, улица...

Набережные Челны · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



150 000 ₽

18 750 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Реклама <https://www.gazprombank.ru/>
Накопительный счет от Газпромбанка
Подробнее

8 958 746-61-82

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 8 сот.

Расстояние до центра города: 25 км

avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_snt_dnp_1908078575

YouTube Карты Трехэтажный мног... Единая информац... Публичная кадастр... https://www.reform... г Владимир, улица...

Расположение

Республика Татарстан, Тукаевский р-н, с. Калмия

[Скрыть карту](#)



150 000 ₽

18 750 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

Реклама <https://www.gazprombank.ru/>
Накопительный счет от Газпромбанка
Подробнее

8 958 746-61-82

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Пользователь
Частное лицо

Подписаться на продавца

Описание

Земельный участок в Калминском сельском поселении. Участок чистый, без построек. Участок находится с краю, за ним поляна. Река Кама не далеко около 3 километров. Асфальт рядом. Электричество есть.

№ 1908078575 · 25 августа в 12:53 · 438 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться



16:39:131301:1057

Земельный участок

Дом (здание)

Кад.номер: 16:39:131301:1057

Адрес: Республика Татарстан, Тукаевский
муниципальный район,
Калмиинское сельское поселение

Уточненная площадь: 801 кв.м



В список



Поделиться

Документы объекта

Собственник, стоимость и др.

Координаты: 55.816630, 52.749684

Кадастровая
стоимость: 165 662.82 руб.
[заказать справку](#)

Статус: Ученный

Категория земель: Земли сельскохозяйственного
назначения

Форма собственности: Частная собственность

по документу: Под дачное строительство и
ведение садоводства

Объект аналог № 3 для оцениваемого земельного участка

[avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_641908416](#)

[YouTube](#) [Карты](#) [Трехэтажный мног...](#) [Единая информац...](#) [Публичная кадаст...](#) [https://www.reform...](#) [г Владимир, улица...](#)

Набережные Челны · ... · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 10 сот. (СНТ, ДНП)

160 000 ₽

16 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

[Добавить в избранное](#) [Сравнить](#) [Добавить заметку](#)





8 917 900-37-75

[Написать сообщение](#)

собственник
Агентство
На Авито с сентября 2012

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
лиля

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 18 км

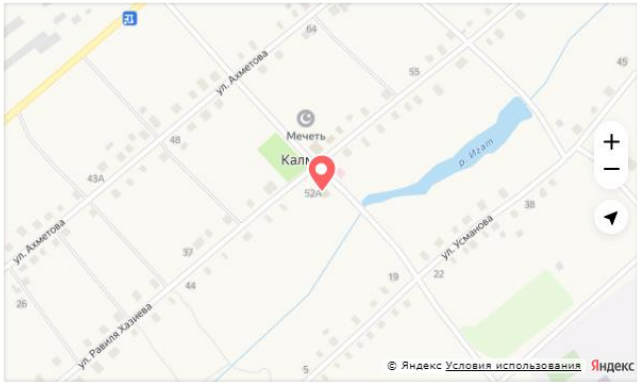
[avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_snt_dnp_641908416](#)

[YouTube](#) [Карты](#) [Трехэтажный мног...](#) [Единая информац...](#) [Публичная кадаст...](#) [https://www.reform...](#) [г Владимир, улица...](#)

Расположение

Республика Татарстан, Тукаевский р-н, с. Калмия

[Скрыть карту ^](#)



160 000 ₽

16 000 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 917 900-37-75

[Написать сообщение](#)

собственник
Агентство
На Авито с сентября 2012

[Подписаться на продавца](#)

Контактное лицо
лиля

Описание

земельные участки, по 10 соток, в ДНП Новая Калмия, рядом с деревней Калмия, проведено электричество. На участках в ДНП активно ведется строительство. Собственник. Категория земель: Земли сельскохозяйственного назначения Для ведения садоводства и дачного строительства. Строить дом и проживать разрешено. Скидки при покупке нескольких участков.

№ 641908416 · 8 сентября в 11:12 · 11498 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Объект аналог № 4 для оцениваемого земельного участка

avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_snt_dnp_1001802588

YouTube Карты Трехэтажный мног... Единая информац... Публичная кадастр... https://www.reform... г Владимир, улица...

Набережные Челны · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 8 сот. (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

130 000 Р

16 250 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)



8 917 930-63-53

Написать сообщение

Камский коммерческий банк
Агентство
На Авито с января 2017



27 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Оксана

Об участке

Площадь: 8 сот.

Расстояние до центра города: 8 км

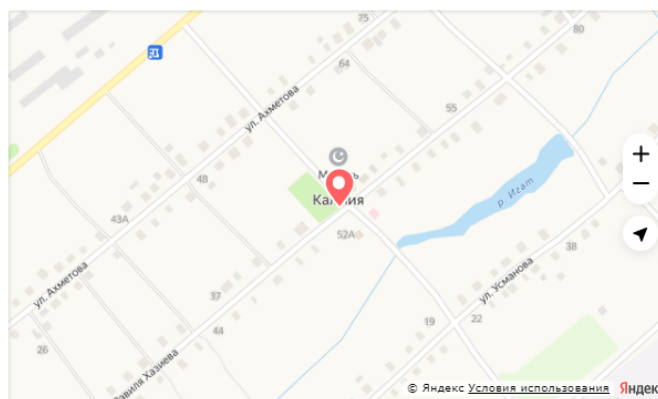
avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_8_sot_snt_dnp_1001802588

YouTube Карты Трехэтажный мног... Единая информац... Публичная кадастр... https://www.reform... г Владимир, улица...

Расположение

Республика Татарстан, Тукаевский р-н, с. Калмия

[Скрыть карту](#)



130 000 Р

16 250 Р за сотку
или [предложите свою цену](#)

8 917 930-63-53

Написать сообщение

Камский коммерческий банк
Агентство
На Авито с января 2017



27 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Оксана

Описание

Продам отличные участки осталось всего 68 штук рядом с городом. Газ в скором будущем электричество есть, вода скважина Соседи активно строятся, рядом д. Калмия. Звоните всегда договоримся! кадастровый номер 16:39:131301:1099

№ 1001802588 · 13 сентября в 11:11 · 7562 просмотра (+0 сегодня)

Пожаловаться

16:39:131301:1099

Земельный участок

Дом (здание)

Кад.номер:16:39:131301:1099

Адрес:Республика Татарстан, Тукаевский муниципальный район, Калмиинское сельское поселение

Уточненная площадь:800 кв.м

☆

В список

🔗

Поделиться

Документы объекта

Собственник, стоимость и др.

Координаты:55.818263, 52.750758

Кадастровая стоимость:165 456 руб.
[заказать справку на дату](#)

Риски при сделки:банкротства, аресты, суды
[полная проверка](#)

Статус:Учтенный

Категория земель:Земли сельскохозяйственного назначения

Форма собственности:Частная собственность

по документу:Под дачное строительство и ведение садоводства

82

Копии документов исполнителя и оценщика

КОПИЯ ВЕРНА

подпись


ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ШАРАПОВА М.А.

09.09.2021

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2100SB40R3623

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Мобильный оценщик»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 109147, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный округ Таганский, ул. Марксистская, д. 34 к. 10, этаж а1, помещ. 1 ком. 49,55		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма		Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)		17 000 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,05666%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «23» сентября 2021 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «24» сентября 2021 г.	по «23» сентября 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д. 15/1

От имени Страховщика:

Для выдачи документов /

М.П.

Место выдачи страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «12» августа 2021 г.



Диплом является документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0390

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

14 009081

Настоящий диплом выдан Евгению Викторовичу
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "01" октября 2016 г. по "30" июня 2016 г.
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) ФГБОУ ВО
(наименование государственного образовательного учреждения высшего образования)

Санкт-Петербургский государственный
(наименование государственного образовательного учреждения высшего образования)
экономический университет «Интеллект»

дополнительного профессионального образования –
(наименование дополнительного профессионального образования)

«Высшая экономическая школа»

по программе «Оценка стоимости
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

кредитных (бизнеса)»

Аттестационная комиссия решением от "21" июня 2016 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Верегичевой
(фамилия, имя, отчество)

Евгении Викторовны

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценочной
(наименование сферы деятельности)

деятельности
(наименование деятельности)

Город Санкт-Петербург Год 2016
(наименование населенного пункта)

Ректор (директор)
(подпись)

Евгений Викторович
(фамилия, имя, отчество)

Санкт-Петербургский государственный экономический университет «Интеллект»
(наименование государственного образовательного учреждения высшего образования)

ФГБОУ ВО
(наименование государственного образовательного учреждения высшего образования)

Санкт-Петербургский государственный экономический университет «Интеллект»
(наименование государственного образовательного учреждения высшего образования)

ФГБОУ ВО
(наименование государственного образовательного учреждения высшего образования)



www.fsosro.ru
109147, Москва, а/я 176

ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Веричева Евгения Викторовна

паспорт: серия 4005 № 131664, выдан 22.01.2004 г.
44 ОТДЕЛОМ МИЛИЦИИ ПРИМОРСКОГО РАЙОНА САНКТ-
ПЕТЕРБУРГА
Код подразделения 782-044

включен в реестр СРО «СФСО»:

03.03.2021, регистрационный № 883

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от
29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «03» марта 2022г.

Президент

М.П. Специалистов
Оценщиков



М.А. Скатов

000892

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017



109147, Москва, а/я 176

**ФЕДЕРАЦИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ**

info@fsosro.ru
+7 (495) 107-93-70

**Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Веричевой Евгении Викторовны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Веричева Евгения Викторовна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»,
включен(а) в реестр оценщиков 03.03.2021 г. за регистрационным № 883

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

№ 018303-1 от 11.12.2020 по направлению «Оценка недвижимости»

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Не занимается частной практикой в сфере оценочной деятельности

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на «03» марта 2021г.

Дата составления выписки «03» марта 2021г.

Президент
Саморегулируемой организации
«Союз «Федерация Специалистов
Оценщиков»



М.А.Скатов

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
23 декабря 2016 года за № 0017

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018303-1

« 11 » декабря 20 20 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Веричевой Евгении Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » декабря 20 20 г. № 181

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 11 » декабря 20 23 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2020 г., -Б-, ТЗ № 677



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2100SB40R5624

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Веричева Евгения Викторовна		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с: - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда); - причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.		
Страховая сумма		Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)		3 250 руб. 00 коп. (Три тысячи двести пятьдесят рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,065 %
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «22» декабря 2021 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «23» декабря 2021 г.	по «22» декабря 2022 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

От имени Страховщика:

А.Н. Мочалова/
М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «29» декабря 2021 г.