

ЧПО Тагиров Альберт Гумерович
Россия, Республика Татарстан, г. Бугульма, ул. М. Джалиля д.27
ИНН 164500255005
тел./факс (85594) 4-17-57 email ocenka-ugovostok@yandex.ru

ОТЧЕТ №10/12/05-23

**об оценке рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан),
Бугульминский р-н, с. Малая Бугульма, ул. Полевая д. 99**

Дата оценки: 10.12.2023 года

Дата составления отчета: 10.12.2023 года

Исполнитель: ЧПО Тагиров А.Г.

Заказчик: Финансовый управляющий Фадеева Марина Юрьевна

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Тема: определение рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский р-н, с. Малая Бугульма, ул. Полевая д. 99.

Уважаемая Марина Юрьевна,

В соответствии с договором от 08.12.2023 года, заключенным между Вами и ЧПО Тагировым А.Г., мы произвели осмотр и оценку объектов, указанного выше.

Оценка Объекта выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также Стандартов оценки (ФСО №1, ФСО№2, ФСО№3), обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

Объект оценки: земельный участок

Обязательность оценки: необязательный характер.

Цель оценки: определение рыночной стоимости

Дата оценки: 10.12.2023 года.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза Объекта.

Гражданская ответственность Оценщика застрахована АО «АльфаСтрахование».

На основании проведенных анализа и расчетов Оценщик пришел к следующему выводу:

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский р-н, с. Малая Бугульма, ул. Полевая д. 99, по состоянию на 10.12.2023 года составляет: 445 000 рублей.

Четыреста сорок пять тысяч рублей.

В настоящем Отчете об оценке представлены характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты для определения рыночной стоимости. Отдельные части настоящего Отчета не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Сумма денежного выражения ценности Объекта, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке, носит рекомендательный характер

Оценщик



Тагиров А.Г.

СОДЕРЖАНИЕ:

	Сопроводительное письмо	стр.2
1.	Основные факты и выводы	стр. 4
2.	Основание для проведения оценки	стр. 5
3.	Задание на оценку	стр. 5
4.	Заявление о соответствии	стр. 6
5.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	стр. 6
6.	Сведения о заказчике оценки и об оценщике	стр. 8
7.	Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)	стр. 9
8.	Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источников их получения	стр. 10
9.	Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	стр. 10
10.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения	стр. 10
11.	Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	стр.11
12.	Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	стр.12
13.	Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснования отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.	стр.26
14.	Затратный подход	стр. 29
15.	Сравнительный подход	стр. 30
16.	Согласование результатов	стр. 48
17.	Приложение	стр. 49-95
	Копии документов:	
	Устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.	
	Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы	
	Документов технической инвентаризации	
	Другие документы по объекту оценки	

1. Основные факты и выводы.

Таблица №1

Общая информация идентифицирующая объект оценки	
Адрес объекта:	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский р-н, с. Малая Бугульма, ул. Полевая д. 99
Площадь земельного участка, м2	952
Категория земель:	Земли населенных пунктов, для строительства индивидуального жилого дома
Кадастровый номер:	16:13:090101:1225
Правоустанавливающие документы на земельный участок:	Постановление «О передаче земельного участка в собственность от 11.08.2016 года №944 Соглашение о перераспределении земельных участков от 17.04.2017 №6 Договор купли продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, занимаемого собственником объекта недвижимости от 22.08.2016 года №172 Соглашение о перераспределении земельных участков от 14.07.2017 №22
Дата оценки:	10.12.2023 года
Дата обследования объекта:	09.12.2023 года
Дата составления отчета	10.12.2023 года
Итоговая величина стоимости объекта оценки	445 000 рублей
Результаты подходов к оценке объекта:	
Доходный подход:	Отказ от применения стр.19
Затратный подход:	Отказ от применения стр. 19
Рыночный подход:	445 000 рублей
Стоимость 1 м2 земельного участка	467,43 рублей

2. Основание для проведения оценки.

Основанием для проведения оценки служит договор на оказание оценочных услуг №08/12/01-23 от 08.12.2023 года, заключенные между ЧПО Тагировым А.Г. и финансовым управляющим Фадеевой Мариной Юрьевной.

3. Задание на оценку.

Таблица №2

Объект оценки	Земельный участок
Адрес объекта:	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский р-н, с. Малая Бугульма, ул. Полевая д. 99
Площадь земельного участка, м2	952
Категория земель:	Земли населенных пунктов, для строительства индивидуального жилого дома
Кадастровый номер:	16:13:090101:1225
Правоустанавливающие документы на земельный участок:	Постановление «О передаче земельного участка в собственность от 11.08.2016 года №944 Соглашение о перераспределении земельных участков от 17.04.2017 №6 Договор купли продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, занимаемого собственником объекта недвижимости от 22.08.2016 года №172 Соглашение о перераспределении земельных участков от 14.07.2017 №22
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для определения рыночной стоимости
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	10.12.2023 года
Срок проведения оценки	08.12.2023 года-10.12.2023года
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Определение рыночной стоимости. Оценка носит необязательный характер

4. Заявление о соответствии

Мы, нижеподписавшиеся, данным удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета: мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии с Едиными Стандартами Профессиональной Практики Оценки;
- итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в настоящем отчете является рекомендованной для совершения сделок по купле – продаже.
- удостоверяем, что использование данного отчета регулируется требованиями Российского общества Оценщиков в отношении его проверки должным образом уполномоченными представителями;
- осмотр объекта оценки внутренних помещений был произведен 13.09.2022 года, наружный 09.12.2023 года Тагировым Альбертом Гумеровичем. На дату оценки никаких изменений в отделки помещений не производилось.
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки.

Оценщик



Тагиров А.Г.

5. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным. Сбор данных осуществлялся путём изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных служб, сотрудниками агентств по недвижимости и нотариусами, регистрирующими сделки. Был проведен также анализ цен предложения на рынке объектов недвижимости.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования: вывод сделан на основе собранной информации с учетом существующих ограничений и типичности использования земельных участков для района расположения объекта.

Применение методов оценки объекта: для оценки рыночной стоимости объекта был рассмотрен один из трех традиционных подходов оценки (затратный, сравнительный и доходный) сравнительный подход (метод сравнения продаж), являющийся стандартным, принятыми Российским Обществом Оценщиков. Доходный подход не применялся так как данный объект оценки не является объектом, приносящим доход. Затратный подход дает заниженную стоимость объекта оценки.

Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино и изложены в виде отчета.

Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 (пп 6-16 и ФСО-2 (пп. 6-22)

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

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

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности.

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

оценки.

Ликвидация представляет собой прекращение использования объекта как единого целого и распродажа его по частям или утилизация. Ликвидация может проводиться в порядке добровольной продажи или носить характер вынужденной продажи.

Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.

Вынужденная продажа представляет собой ситуацию, когда продавец вынужден совершить сделку в короткие сроки (меньше рыночного срока экспозиции). При этом условия продажи могут сокращать круг потенциальных покупателей, ограничивать доступную им информацию об объекте и иным образом влиять на цену сделки.

Цена, на которую продавец согласится при вынужденной продаже, отражает его конкретные обстоятельства, а не обстоятельства, характерные для типичного заинтересованного продавца, действующего добровольно в типичных рыночных условиях.

Предпосылки стоимости, типичные для каждого из видов стоимости, содержатся в определении данного вида стоимости и раскрыты в настоящем федеральном стандарте оценки.

Предпосылки стоимости могут отличаться от обстоятельств фактической сделки или фактического использования объекта. Предпосылкой стоимости может быть гипотетическая сделка, в том числе тогда, когда цель оценки не связана со сделкой.

В соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон).

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - наиболее вероятная цена, по которой данный 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, то есть когда:

В соответствии с частью второй статьи 3 Федерального закона.

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

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного

срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка.

При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка. К таким условиям могут относиться, например, синергии с другими активами, мотивация конкретного стратегического или портфельного инвестора, льготные налоговые или кредитные условия.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

В соответствии с частью пятой статьи 3 Федерального закона.

С учетом цели оценки может потребоваться определение рыночной стоимости в предпосылке о текущем использовании, в предпосылке о ликвидации объекта оценки.

В предпосылке о ликвидации объекта определяется денежная сумма, которая может быть получена при продаже объекта по частям или его утилизации. При оценке стоимости при ликвидации объекта оценки учитываются расходы на предпродажную подготовку и распродажу его отдельных частей или их утилизацию.

Такая стоимость может быть определена в предпосылке добровольной либо вынужденной продажи частей. Рыночная стоимость в предпосылке о ликвидации предполагает добровольную продажу.

Если в соответствии с законодательством требуется определить рыночную стоимость объекта, при этом одна или обе стороны сделки вынуждены ее совершить, то стоимость объекта определяется исходя из рыночных предположений. При определении рыночной стоимости объекта не учитывается фактор вынужденности продажи.

Для целей оценки, требующих установления цены сделки в предпосылке вынужденной продажи, может быть определена ликвидационная стоимость согласно части четвертой статьи 3 Федерального закона, под которой понимается расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении стоимости в предпосылке о вынужденной продаже необходимо установить конкретные чрезвычайные обстоятельства, вынуждающие продавца продавать объект способом, не соответствующим рыночным, и определить последствия влияния этих обстоятельств на стоимость.

Предпосылки о способах использования, отличных от наиболее эффективного, о вынужденной продаже должны быть указаны в задании на оценку и отчете об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке) и соответствовать цели оценки.

Если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в пункте 12 настоящего федерального стандарта оценки, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям настоящего федерального стандарта оценки. В этом случае в задании на оценку и отчете об оценке должны быть указаны предпосылки, основания для их установления и выбранный вид стоимости.

При этом необходимо учитывать положения статьи 7 Федерального закона о предположении об установлении рыночной стоимости объекта оценки.

6. Сведения о заказчике оценки и об оценщике.

6.1. Заказчик:

Таблица №3

Заказчик	Финансовый управляющий Фадеева Марина Юрьевна (ИНН 166020365160, адрес: 420030, г. Казань, а/я 138), член Союза "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада" (ОГРН 1027809209471, ИНН 7825489593) (191015, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Смольнинское, Шпалерная ул., д. 51, литера, а, помещ. 2-н, № 245), действующая на основании Решения Арбитражного суда Республики Татарстан от 18.09.2023 по делу №А65-17013/2023
----------	---

Данные об оценщиках	
ФИО оценщика	Тагиров Альберт Гумерович
Контактный телефон	89172746030
email	ocenka-ugovostok@yandex.ru
Местонахождение оценщика	423230, Республика Татарстан, Бугульминский р-н, пос. Подлесный, ул. Медноногова д. 11
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Русское Общество Оценщиков» Рег. № 002139
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности» (специализация «Оценка стоимости предприятий»), ПП № 408913 от 20 февраля 2001 г. РЭА им. Плеханова
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	АО «АльфаСтрахование», №0991R/776/20292/23 от 22.07.2023 года. срок действия 23.07.2023-22.07.2024 года. Страховая сумма 5 000 000 рублей
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности	Оценка Недвижимости, №020625-1 от 04.06.2021 года
Стаж работы в оценочной деятельности	25 лет
ИНН	164500255005
ОГРНИП	316169000112876

6.3. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона 135 «Об оценочной деятельности»"

Оценщик, выполнивший отчет - частнопрактикующий оценщик.

Оценщик, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора;

Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.

6.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации, и степени участия в проведении оценки объекта оценки

В данной работе производил оценку оценщик Тагиров Альберт Гумерович.

При проведении оценки и подготовке отчета об оценке никакие иные специалисты не привлекались.

7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

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

Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.

Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

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

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

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

1. «Оценка бизнеса» А.Г.Грязнова, М.А. Федотова Москва «Финансы и статистика» 2002
3. Налоговый кодекс РФ.
4. Гражданский кодекс Российской Федерации.
5. Найдёнов Л.И., Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости: Учебное пособие. – Казань: Издательство «Познание» Института экономики управления и права, 2009.
6. Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 480 с.
7. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб: ТОО «Технобалт», 1995–247 с.
8. Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений / Учебно-методическое пособие. - СПб: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997. - 110с.
9. Издания Укрупненных показателей восстановительной стоимости. Для переоценки основных фондов. Утверждены государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства и Министерством энергетики и электрификации СССР по согласованию с Госстроем СССР.
10. Правила оценки физического износа жилых зданий: ВСН 53-86 (р) Госгражданстроя. - М.: Прейскурантиздат, 1988.

9. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

1. Выписка из ЕГРН от 15.05.2023 года

Анализ достаточности и достоверности информации.

В процессе оценки оценщик собирает информацию, достаточную для определения стоимости объекта оценки, принимая во внимание ее достоверность, надежность и существенность для цели оценки. Признание информации достоверной, надежной, существенной и достаточной требует профессионального суждения оценщика, сформированного на основании анализа такой информации. Информация может быть получена от заказчика оценки, правообладателя объекта оценки, экспертов рынка и отрасли, а также из других источников. При этом оценщик учитывает:

1. допущения оценки;
2. компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и (или) от заказчика оценки.

Подлинность и достоверность информации

Оценщику были предоставлены копии документов, заверенных заказчиком. В своих расчетах Оценщик предполагает, что подлинные документы (копии которых были ему переданы) существуют, а содержащиеся в них сведения достоверны.

Существенность и достаточность информации.

Оценщик полагает, что имеющийся в его распоряжении информации существенна и достаточна для проведения работ согласно договору между Оценщиком и Заказчиком.

При получении информации от заказчика оценки, оценщик учитывал допущения оценки, компетентность источника информации и независимость источника информации от объекта оценки и заказчика оценки.

Сведения о правах третьих лиц, ограничениях, экологических загрязнениях.

Согласно п. 7 ФСО №7 "При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку)". Данные об экологических загрязнениях отсутствуют, проведенный осмотр так же их не установил, соответственно оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений.

10. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.

Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200.

Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200.

Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200.

Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200.

Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200.

Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 года №200.

Федеральный стандарт оценки "Оценка недвижимости (ФСО N 7)" (с изменениями на 14 апреля 2022 года) утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611.

Данные стандарты оценочной деятельности обязательны к применению в соответствии со Статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ (в действующей редакции) «Об оценочной деятельности». Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков». Основные положения. СПОД РОО 01-01-2022. Утверждены решением Совета РОО от «07» ноября 2022 г. Протокол № 28-С

11. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица №5

Общая характеристика	Земельный участок
Местонахождение объекта оценки	Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский р-н, с. Малая Бугульма, ул. Полевая д. 99
Количественные и качественные характеристики объекта оценки.	
Имущественных правах	Собственность
Обременениях, связанных с объектом оценки	Обременения отсутствуют
Физических свойствах объекта оценки:	
Год постройки	
Целевое назначение	
Разрешенное использование	
Текущее использование площадей	
Физический износ, %	
Степень готовности, %	
Устаревания	
Балкон/ лоджия	
Состояние	
Вид из окна	
Соответствие планировки жилого дома поэтажному плану	
Возможность узаконивания реконструкции	
Стоимость оформления реконструкции	
Этажность	
Фактическая этажность	
Класс капитальности	
Сведения о физических свойствах объекта оценки	
Качество строительства	
Фактический возраст здания, лет	
Системы инженерного обеспечения (техпаспорт БТИ):	
Водопровод	Вдоль участка
Электросети	Вдоль участка
Канализационная сеть	Вдоль участка
Система отопления и охлаждения	Вдоль участка
Газ	Вдоль участка
Внешнее благоустройство:	
Озеленение	Отсутствует
Стоянка для автомашин	Есть
Уличное освещение	Есть
Тротуары	Отсутствует
Детская площадка	Отсутствуют
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику влияющие на результаты оценки объекта оценки;	Отсутствуют
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

12. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценно образующих факторов.

Поскольку объектом оценки является недвижимое имущество жилого назначения, согласно п. 11 Раздела V Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» оценщиком принято решение для целей настоящей оценки проанализировать:

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

- рынок жилой недвижимости Республики Татарстан.

- **Анализ макроэкономических условий развития рынка недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки**

(источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/c398187fffb60a753b7275ab6529b0a5/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgust_sentyabr_2023_goda.pdf)

По оценке Минэкономразвития России, в августе 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (+5,1% г/г в июле), а уровень двухлетней давности на +2,4% (+0,9% в июле). В целом за 8 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,5% г/г (+2,1% г/г за 7 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,4% м/м SA после роста на +0,6% м/м SA месяцем ранее.

Промышленное производство в августе ускорило рост: +5,4% г/г после +4,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост составил +6,1% после +5,4%. С учётом фактора сезонности динамика, аналогичная прошлому месяцу (+0,1% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. промышленное производство выросло на +3,0% г/г (+2,6% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

В обрабатывающем секторе в августе рост выпуска ускорился до +10,3% г/г после +9,5% г/г месяцем ранее. Эффект низкой базы 2022 г. больше не оказывает существенного влияния (в августе предыдущего года +0,5% г/г). С устранением сезонного фактора также положительная динамика (+0,3% м/м SA). К уровню двухлетней давности сохраняются высокие темпы: в августе +10,9% после +9,9% в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора вырос на +6,6% г/г (за 7 месяцев 2023 г. +6,1% г/г). При рассмотрении отдельных комплексов наиболее значимый вклад в рост обрабатывающей промышленности четвёртый месяц подряд вносит машиностроительный комплекс (в августе 2023 г. +5,4 п.п.).

Машиностроительный комплекс в августе продолжал демонстрировать высокие темпы роста: +34,0% г/г после +45,5% г/г в июле (без учёта автопроизводства +32,4% г/г после +45,3% г/г). Ускоренный рост по-прежнему фиксируется практически во всех подотраслях: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,2% г/г), электрического оборудования (+26,1% г/г), производство автотранспортных средств (+41,8% г/г) и прочих 1 Оценка за июль пересмотрена на 0,1 п.п. «вверх» с учётом уточнения Росстатом ретроспективных данных по оптовой и розничной торговле. 2 транспортных средств (+32,5% г/г). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на +26,3%.

Значительный вклад продолжает вносить и металлургический комплекс (+2,6 п.п.). В августе рост ускорился до +12,3% г/г после +4,5% г/г месяцем ранее. В частности, увеличение темпов роста в металлургическом производстве (+3,4% г/г после +2,6% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу превышение на +21,3%.

Поддержку росту обрабатывающих отраслей также оказывает химический комплекс (+1,0 п.п.), который в августе вырос на +9,2% г/г, в основном за счёт сохранения высоких темпов роста в производстве химических веществ и продуктов (+8,8% г/г после +8,6% г/г) и выпуске резиновых и пластмассовых изделий (+16,8% г/г после +18,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу +7,9%.

Улучшение годовой динамики продемонстрировал также нефтеперерабатывающий комплекс (+1,7% г/г после +1,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе рост также сохраняется: +0,8%.

Устойчиво положительные темпы (с сентября 2022 г.) продолжает демонстрировать пищевая промышленность (+6,4% г/г в августе после +8,5% г/г в июле) благодаря стабильному росту производства пищевых продуктов (+8,8% г/г после +11,3% г/г месяцем ранее). Уровень августа 2021 г. превышен на +5,8%.

Показатели роста деревообрабатывающего комплекса в августе практически остались на уровне предыдущего месяца (+4,0% г/г после +4,3% г/г). К уровню двухлетней давности спад сократился до -1,3%.

Выпуск добывающей промышленности по итогам августа составил -1,2% г/г после -1,5% г/г в июле. Увеличился объём предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+4,4% г/г после +3,1% г/г). С устранением сезонности динамика выпуска составила -0,3% м/м SA. Добывающий сектор за 8 месяцев текущего года демонстрирует темпы аналогичные двум предыдущим периодам (-1,3% г/г). К уровню двухлетней давности третий месяц подряд наблюдается околонулевая динамика.

Рост объёма строительных работ в августе ускорился до +8,9% г/г после +6,5% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности темпы роста увеличились до +16,2% (+13,4% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе объём строительных работ вырос на +2,4% м/м SA после снижения на -1,3% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,8% г/г (за 7 месяцев +8,7% г/г).

В августе рост объёмов оптовой торговли составил +23,0% г/г (после +24,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности снижение сократилось до -3,5% (-8,6% в июле). С исключением сезонности рост объёма

оптовой торговли в августе ускорился до +4,3% м/м SA с +0,7% м/м SA в июле. По итогам 8 месяцев объёмы торговли превысили уровень прошлого года на +6,1% г/г (+3,7% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

Выпуск продукции сельского хозяйства в августе составил -6,8% г/г (снижение на -3,2% г/г в июле) на фоне рекордного урожая зерновых и зернобобовых в прошлом году. Вместе с тем к уровню двухлетней давности в августе рост ускорился до +7,6% (+4,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +2,3% м/м SA (в июле снижение на -5,4% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства составил -2,4% г/г (за 7 месяцев рост на +1,4% г/г).

По предварительным данным Росстата, за август по животноводству: рост производства мяса составил +1,3% г/г (+2,3% г/г в июле), молока +1,0% г/г (+1,4% г/г в июле), яиц – около нуля (+2,0% г/г в июле).

В августе грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г после -0,4% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы улучшились до -3,3% (-5,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе грузооборот транспорта не изменился: 0,0% м/м SA после +1,2% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта составила -1,6% г/г (-1,9% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в августе составил +25,0% г/г после +25,5% г/г в июле. В месячном выражении с устранением сезонного фактора темпы роста сохранились на уровне июля и составили +2,1% м/м SA. Кредитование юридических лиц в рублях выросло на +27,4% г/г после +29,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности темпы роста практически не изменились: +2,1% м/м SA (+2,2% м/м SA в июле). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +20,7% г/г по сравнению с +18,3% г/г в июле. С исключением сезонности рост ускорился до +2,4% м/м SA (+1,8 м/м SA месяцем ранее).

Потребительская активность² продолжает демонстрировать рост всех компонентов. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе, как и месяцем ранее, вырос на +9,5% г/г (+3,3% к августу 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,9% м/м SA после +0,8% м/м SA месяцем ранее. За 8 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,1% г/г. Оборот розничной торговли в августе ускорился до +11,0% г/г после +10,8% г/г в июле (+0,6% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. В целом за 8 месяцев текущего года показатель вырос на +3,7% г/г. Платные услуги населению в августе сохранили темп предыдущего месяца и составили +5,2% г/г (+10,8% к августу 2021 г.). С учётом сезонности: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA в июле. За 8 месяцев текущего года рост составил +4,2% г/г. Оборот общественного питания в августе вырос на +8,4% г/г после +12,1% г/г месяцем ранее (+13,4% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,2% м/м SA после +0,6% м/м SA в июле. С начала текущего года общепит вырос на +14,0% г/г.

В августе инфляция составила 5,15% г/г (в июле – 4,3% г/г). По состоянию на 25 сентября 2023 г. инфляция год к году 5,74% (на 18 сентября – 5,45% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе вырос на +6,3% г/г (рост на +2,9% г/г в июле). В целом по промышленности в августе 2023 г. индекс составил +10,6% г/г после +4,1% г/г в июле.

Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В июле 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении составил +13,9% г/г после +14,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,2% г/г после +10,5% г/г. За 7 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +12,9% г/г, реальная – на +7,1% г/г. Безработица второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,0% от рабочей силы.

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.– авг.23	авг.23	июль.23	II кв. 23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22	2021
Экономическая активность											
ВВП	2,5	5,2	5,1	4,9	-1,8	-2,1	-2,7	-3,5	-4,5	3,0	5,6
Сельское хозяйство	-2,4	-6,8	-3,2	2,9	2,9	10,2	9,4	12,7	8,4	5,4	-0,4
Строительство	8,8	8,9	6,5	9,8	8,8	5,2	6,9	5,2	3,6	3,9	7,0
Оптовая торговля	6,1	23,0	24,8	12,9	-10,7	-16,7	-20,9	-23,8	-19,9	2,1	5,3
Суммарный оборот	4,1	9,5	9,5	8,7	-3,9	-3,3	-6,1	-6,2	-6,2	6,5	10,4
Розничная торговля	3,7	11,0	10,8	9,4	-6,9	-6,5	-9,6	-9,8	-9,6	4,8	7,8
Платные услуги населению	4,2	5,2	5,2	5,0	2,8	5,0	3,0	3,9	3,3	11,5	17,2
Общественное питание	14,0	8,4	12,1	18,4	12,2	7,6	10,6	5,3	2,1	12,7	26,8
Грузооборот транспорта	-1,6	0,4	-0,4	-2,4	-1,8	-2,3	-5,3	-5,1	-2,6	4,2	5,8
Грузооборот транспорта (за искл. трубопроводного)	2,3	0,6	3,4	1,7	3,1	0,2	-1,1	-0,8	-0,9	4,1	4,4
Инвестиции в основной капитал	7,6 ¹	-	-	12,6	0,7	4,6	3,3	2,3	3,3	13,8	8,6
Промышленное производство	3,0	5,4	4,9	5,8	-1,2	0,6	-1,4	-0,3	-1,5	6,2	6,3
Добыча полезных ископаемых	-1,3	-1,2	-1,5	0,8	-3,3	1,3	-1,9	0,3	-0,6	7,8	4,2
Обрабатывающие производства	6,6	10,3	9,5	10,4	0,5	0,3	-1,3	-0,5	-2,5	6,3	7,4
Инфляция											
Индекс потребительских цен	5,3	5,15/ 5,74 ²	4,3	2,7	8,6	11,9	12,2	14,4	16,9	11,5	8,4
Индекс цен производителей											
Промышленность	-3,3	10,6	4,1	-5,7	-7,7	11,4	-1,5	4,6	20,4	24,6	24,5
Добыча полезных ископаемых	-13,4	26,3	3,6	-16,5	-26,2	14,7	-11,5	1,1	32,6	44,4	46,2
Обрабатывающие производства	-2,3	6,3	2,9	-4,7	-4,3	11,3	0,7	5,6	19,0	22,0	21,8
Рынок труда и доходы населения											
Реальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,1 ³		9,2	11,4	1,9	0,3	0,5	-1,9	-5,4	3,1	4,5
Номинальная заработная плата											
в % к соотв. периоду предыдущего года	12,9 ³		13,9	14,4	10,7	14,1	12,7	12,2	10,6	15,0	11,5
Реальные денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,9 ¹		-	5,0	3,0 ³	-1,5	-0,6 ³	-4,3	-1,7	1,5 ³	3,9
Реальные располагаемые денежные доходы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	4,7 ¹	-	-	5,3	4,4 ⁴	-1,0	-0,2 ⁴	-5,3	0,0	2,0 ⁴	3,3
Численность рабочей силы											
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,3	1,4	1,7	1,3	1,1	-0,6	-0,7	-0,6	-0,5	-0,4	0,6
млн чел.	75,9	76,5	76,3	75,8	75,6	74,9	75,0	75,1	74,9	74,7	75,3
млн чел. (SA)	76,0	76,0	76,1	76,0	76,1	-	74,6	74,8	75,1	75,2	-
Численность занятых											
в % к соотв. периоду предыдущего года	2,1	2,3	2,7	2,1	1,9	0,4	-0,2	0,0	0,6	1,0	1,6
млн чел.	73,4	74,2	74,0	73,4	72,9	72,0	72,2	72,2	71,9	71,5	71,7
млн чел. (SA)	73,6	73,7	73,7	73,6	73,5	-	71,9	71,9	72,0	72,1	-
Численность безработных											
в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,1	-20,6	-21,5	-18,9	-15,5	-18,7	-13,5	-14,1	-20,2	-25,1	-16,0
млн чел.	2,5	2,3	2,3	2,4	2,7	3,0	2,8	2,9	3,0	3,1	3,6
млн чел. (SA)	2,5	2,3	2,3	2,5	2,6	-	2,8	2,9	3,0	3,1	-
Уровень занятости											
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	61,1	61,1	61,2	61,1	61,0	-	59,3	59,3	59,5	59,5	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе	3,3	3,0	3,0	3,2	3,5	3,9	3,7	3,8	4,0	4,2	4,8
SA	3,3	3,1	3,1	3,2	3,4	-	3,7	3,9	4,0	4,1	-

ПОКАЗАТЕЛИ КРЕДИТНОЙ АКТИВНОСТИ И ФИНАНСОВЫХ РЫНКОВ

	авг.23	июль.23	II кв. 23	июнь.23	май.23	апр.23	I кв. 23	2022	IV кв. 22	III кв. 22	II кв. 22	I кв. 22
Курс доллара (в среднем за период)	95,3	90,4	81,0	83,1	78,9	80,9	72,7	67,5	62,3	59,4	66,0	84,7
Ключевая ставка (на конец периода)	12,0	8,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	9,5	20,0
Процентные ставки (в % годовых)												
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		9,4	9,2	9,5	9,1	9,1	8,7	10,1	8,8	9,0	11,5	11,2
По рублёвым жилищным кредитам		8,3	8,5	8,5	8,4	8,5	8,0	7,1	7,1	6,7	6,7	8,0
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)		7,5	7,4	7,3	7,3	7,4	7,2	7,9	7,3	7,1	8,7	8,5
Рублёвое кредитование экономики (в % г/г)												
Кредит экономике	25,0	25,5	24,5	24,5	22,7	20,8	18,6	17,8	17,8	15,4	12,5	18,6
Кредиты юридическим лицам	27,4	29,8	28,8	28,8	27,1	25,5	23,9	22,9	22,9	18,4	12,4	16,9
Кредиты физическим лицам	20,7	18,3	17,4	17,4	15,5	13,0	10,1	9,6	9,6	10,4	12,6	21,4
Ипотечные жилищные кредиты		23,4	23,5	23,5	21,5	18,7	16,1	17,7	17,7	16,9	18,4	27,2

Источник: Банк России, расчёты Минэкономразвития России

Ключевые показатели долгосрочного прогноза (до 2029 года) экономического развития РФ (по данным Центра Развития)

(источник: <https://dcenter.hse.ru>)

С 7 по 17 августа 2023 года Институт «Центр развития» провел очередной квартальный Опрос профессиональных прогнозистов относительно их видения перспектив российской экономики в 2023 г. и далее до 2029 г.

Консенсус-прогноз на 2023–2029 гг. (опрос 7–17 августа 2023 г.)

Показатель	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Реальный ВВП, % прироста	1,8	1,3	1,4	1,4	1,5	1,7	1,7
Уровень безработицы, % рабочей силы	3,3	3,3	3,5	3,5	3,5	3,6	3,5
Реальные располагаемые доходы, % прироста	3,7	1,6	1,3	1,2	1,5	1,3	1,4
Индекс потребительских цен, % прироста	6,0	4,6	4,2	4,1	4,0	4,0	4,1
Ключевая ставка Банка России, % годовых	10,22	8,33	6,64	6,06	5,71	5,58	5,58
Курс доллара, руб./долл. (на конец года)	90,4	91,1	91,2	94,4	94,2	95,1	96,3
Цена на нефть Urals, долл./барр. (в среднем за год)	60,1	63,6	61,7	61,3	62,9	64,2	65,4

• Классификация рынка недвижимости

(источник: <http://www.lre.ru>, <http://www.74rif.ru>)

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 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 жилой недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);

- индивидуальные и двух-четырёх семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа - коттеджи, таунхаусы).

В Российской практике рынок жилой недвижимости часто классифицируется по уровню жилых объектов: стандартное или массовое жильё, жильё повышенной комфортности, и так называемое «элитное» жильё. Эта классификация достаточно условна и основные факторы, которые принимаются во внимание – это комфортность и эксклюзивность объекта, наличие дополнительных удобств и услуг, расположение и, как следствие, цена. Объект оценки относится к жилому дому коттеджного типа.

Критерии	Класс			
	эконом	комфорт	бизнес	элита ⁷
Материал стен и несущих конструкций	конструкции и стены: панель	конструкции: монолит, панель, кирпич стены: монолит, панель, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич	конструкции: монолит, кирпич; стены: монолит, кирпич
Высота потолков	до 3 м	до 3 м	3 м и более	3 м и более
Отделка общественных зон	стандартная	стандартная	высококачественная (дизайнерская) отделка	эксклюзивная отделка
Отделка квартир	без отделки, стандартная	без отделки, стандартная	без отделки, высококачественная (дизайнерская) дополнительно: меблировка	без отделки, эксклюзивная отделка (дизайнерская) дополнительно: меблировка
Инфраструктура	нормативные социальные площади	нормативные социальные площади дополнительно: служба эксплуатации	широкий набор объектов социальной и коммерческой инфраструктуры с возможностью контроля доступа посторонних лиц, собственная служба эксплуатации	собственная, полностью замкнутая широкая инфраструктура, недоступная для посторонних, собственная служба эксплуатации, дополнительно: персональное сервисное обслуживание
Безопасность	ограничение доступа в подъезд – домофон или кодовый замок дополнительно: консьерж	домофон или видео-домофон дополнительно: ограничение доступа на территорию (огороженная территория, контроль доступа, охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж	ограничение доступа на территорию (огороженная территория, КПП, круглосуточная охрана, видеонаблюдение), консьерж
Парковка	Нормативные парковочные места (не менее 1 м/м на квартиру) на открытой придомовой территории, крытой стоянке или отдельно стоящем паркинге	не менее 1,5 м/м на квартиру на открытых/крытых придомовых стоянках, отдельно стоящих паркингах; дополнительно: подземный паркинг	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках	не менее 2 м/м на квартиру на охраняемых подземных и наземных стоянках дополнительно: персонализированный доступ из гаража в квартиру
Придомовая территория	нормативное благоустройство	нормативное благоустройство дополнительно: огороженная территория	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория дополнительно: ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы	Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная внутренняя территория, ландшафтный дизайн, малые архитектурные формы

• Обзор рынка жилой недвижимости Республики Татарстан

(источник: <https://kazan.naydidom.com/tseny/adtype-kupit>; <https://naydidom.com/tseny/region-tatarstan>; <https://erzrf.ru/images/repfle/23973621001REPFILE.pdf>;

https://kazan.aif.ru/society/tatarstan_vnov_lidiruet_po_vvodu_zhilya_v_pfo)

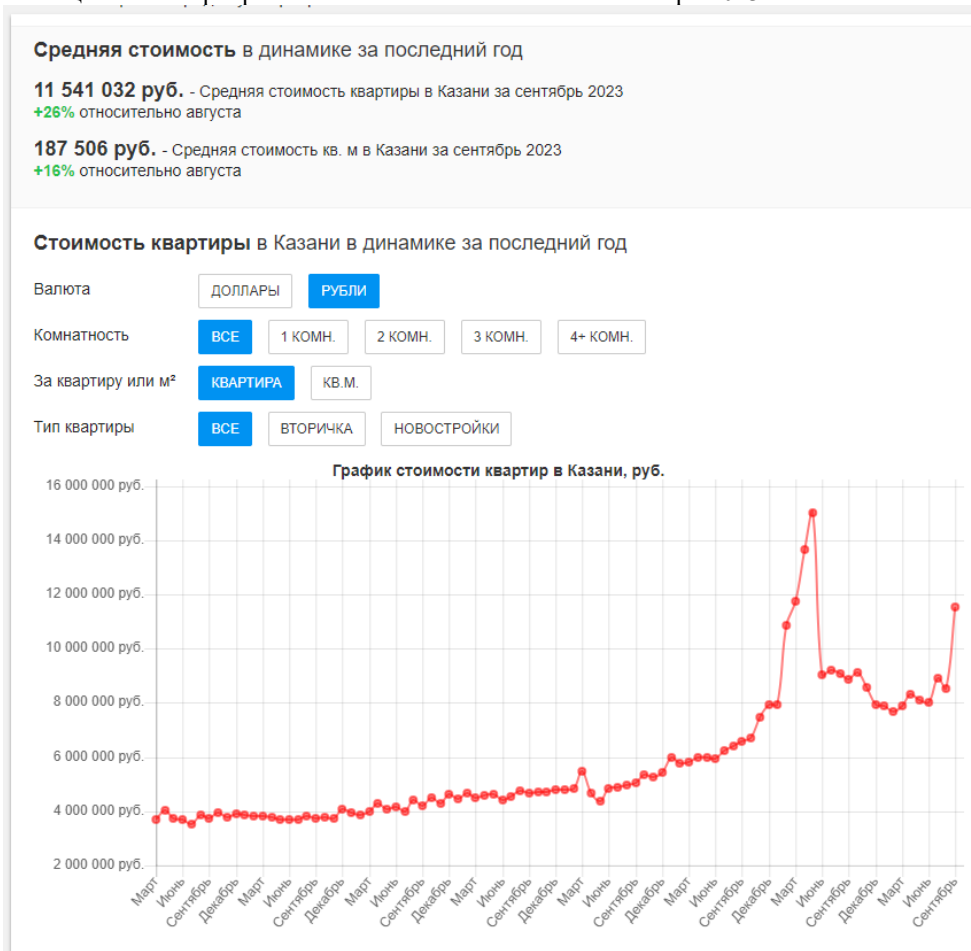
По итогам восьми месяцев республика оказалась на первом месте по объемам строительства и вводу жилья в Приволжском федеральном округе.

В Татарстане было введено 2,87 миллиона квадратных метров жилья, на ИЖС приходится 1,6 миллиона квадратных метров жилья.

По результатам анализа сайтов и проектных деклараций застройщиков на территории Республики Татарстан на август 2023 года выявлено 249 строящихся застройщиками домов. В указанных домах строится 46 259 жилых единиц (квартир, блоков, апартаментов). Основной объем текущего жилищного строительства застройщиками

приходится на многоквартирные дома. В таких домах находится 100,0% строящихся жилых единиц. На блокированные дома приходится менее 0,1% строящихся жилых единиц. Строительство домов с апартаментами на территории Республики Татарстан не выявлено.

Ниже представлены цены на квартиры в г. Казань по состоянию за сентябрь 2023г.:



На данный момент на вторичном рынке средняя цена продажи квартиры:

Однокомнатная – 6 398 724 руб., за месяц показатель изменился на -18 %;

Двухкомнатная – 8 320 890 руб., где средняя цена изменилась на -5 %;

Трехкомнатная – 12 731 125 руб., где показатель стоимости изменился на -15 %;

Четырех- и многокомнатная – 21 082 186 руб., средняя цена изменилась на -34 %.

На первичном рынке средняя стоимость продажи по количеству комнат:

Однокомнатная – 10 497 254 руб., за месяц показатель изменился на -65 %;

Двухкомнатная – 13 267 070 руб., где средняя цена изменилась на -51 %;

Трехкомнатная – 18 031 129 руб., где показатель стоимости изменился на -57 %.

Ниже представлены данные по стоимости квартир в Республике Татарстан, изменение к сентябрю 2023г.:

Город	Ср.стоимость за квартиру	Изменение к сентябрю	Ср.стоимость за м²	Изменение к сентябрю	Стоимость 1-комн квартиры		Стоимость 2-комн квартиры		Стоимость 3-комн квартиры	
					за квартиру	за м²	за квартиру	за м²	за квартиру	за м²
Казань	12 904 054	-19,17%	182 010	-15,84%	8 447 989	209 815	10 793 980	176 725	15 381 127	175 979
Набережные Челны	4 552 475	4,81%	85 410	-2,35%	4 426 258	116 275	4 141 765	83 025	4 556 610	68 986
Лаишево	10 003 396	0%	50 017	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Зеленодольск	4 616 084	-2,27%	75 015	-1,23%	3 591 855	86 655	4 719 162	81 947	5 968 128	79 745
Высокая Гора	3 651 260	40,9%	104 742	-12,63%	3 651 260	104 742	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Елабуга	1 941 841	-11,12%	48 547	-12,11%	нет данных	нет данных	1 941 841	48 547	нет данных	нет данных
Арск	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Васильево	3 553 818	-6,01%	63 643	-0,54%	3 063 900	72 972	3 557 759	62 627	4 039 796	55 331
Нижнекамск	3 951 370	-20,27%	91 893	22,44%	нет данных	нет данных	3 951 370	91 893	нет данных	нет данных
Алексеевское	3 064 951	0%	71 948	0%	нет данных	нет данных	3 064 951	71 948	нет данных	нет данных
Верхний Услон	нет данных	0%	нет данных	0%	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных
Бугульма	1 230 997	-1,2%	29 310	-1,19%	1 230 997	29 310	нет данных	нет данных	нет данных	нет данных

• Итоги

источник: <https://pravda-nn.ru/news/prognoz-tsen-na-vtorichnoe-zhile-v-2023-godu/>;
<https://www.russianrealty.ru/tidings/company/>)

Сегодня российский рынок недвижимости находится в условиях высокой неопределённости. Хотя большинство экспертов ожидают ухудшения ситуации, её развитие во многом зависит от предстоящих экономических и политических событий.

Мнения российских экспертов разделились, но большинство склоняется к тому, что цены в 2023 г. будут постепенно снижаться. И скорость этой тенденции зависит от нескольких факторов: уровня ключевой ставки ЦБ РФ, социально-политической ситуации, объёма предложения.

Ажиотажный спрос на вторичную недвижимость, вызванный опасениями потребителей из-за ослабления рубля и ужесточения условий ипотечного кредитования, постепенно сходит на нет. Это уже привело к замедлению динамики цен: за месяц средний показатель по стране увеличился на 1,5–1,6%. Угнетение потребительской активности, вероятно, приведет к росту числа дисконтов и снижению стоимости объектов, но заметно это будет через несколько месяцев, считают на рынке.

Средняя стоимость вторичной недвижимости на 18 крупнейших региональных рынках России (16 городов-миллионников, Московская и Ленинградская области) в сентябре составила 132,3 тыс. руб. за 1 кв. м, увеличившись на 1,6% к августу. Эксперты констатируют небольшое замедление роста цен.

• Ценообразующие факторы

Перечень ценообразующих факторов сформирован на основании анализа рынка, анализа нормативной базы в строительстве.

Параметры сделки: возможность торга, объем передаваемых прав, условия финансирования сделки, особые условия предложения, период предложения.

Параметры местоположения: район расположения, транспортная доступность (расстояние от метро, ж/д станции и т.п.).

Параметры дома: тип дома, благоустройство дома, состояние дома, инженерные системы.

Параметры квартиры: этаж расположения, количество комнат, общая площадь, жилая площадь, площадь кухни, наличие балкона/лоджии, вид из окна, высота потолка, санузел, состояние квартиры.

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

Предложения земельных участков под ИЖС в коттеджных поселках на 10.12.2023 года.

Таблица № 8

№	Адрес	Дата предложения	Стоимость предложения, руб.	Улучшения	Площадь, м2	Стоимость 1 м2	Подтверждение информации	Текст объявления
1.	РТ г. Бугульма ул. Тенистая	№ 19313364 12 · 5 декабря	500000	Отсутствуют	1100	455	Интернет сайт «avito» 8958725005 https://www.avito.ru/bugulma/emelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1931336412	Продается земельный (возле ДОЛ "Сосновка"), участок рядом с лесом, асфальтированная дорога первая линия, электричество вдоль участка. Место отличное как для строительства дома , так и для постройки коммерческой недвижимости.
2.	РТ г. Бугульма ул. Цветочная	№ 17988731 44 · 14 ноября	650000	Отсутствуют	1200	542	Интернет сайт «avito» 89868891536 https://www.avito.ru/bugulma/emelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1798873144	Продам земельный участок под ИЖС 12 соток. Цветочная 16 (за фарфоровым заводом- плодопитомник). Земля в собственности. Не аренда, без обременений. Зимой дороги расчищают. Документы готовы. Кадастровый номер : 16:13:090512:303 Все коммуникации рядом. Рассмотрим вариант продажи в рассрочку.
3.	РТ г. Бугульма ул. Воронова	№ 32317967 58 · 29 ноября	400000	Отсутствуют	850	471	Интернет сайт «avito» 89179201153 https://www.avito.ru/bugulma/emelnye_uchastki/uchastok_85_sot_izhs_3231796758	Продам участок под строительство дома или дачи. Рядом находятся жилые коттеджи. Газ ,электричество, вода всё рядышком. Самое главное чистый воздух и тихий район.
4.	РТ г. Бугульма ул. Ибрагимова 8	№ 11854116 73 · 27 ноября	385000	Отсутствуют	810	475	Интернет сайт «avito» 89868896099 https://www.avito.ru/bugulma/emelnye_uchastki/uchastok_81_sot_izhs_1185411673	Продается отличный земельный участок под ИЖС🏡. адрес: г.Бугульма, ул.Г.Ибрагимова. На фото заштрихованный участок. Хотите тишины и спокойствия , но при этом не удаляться от цивилизации☺️? Наш участок находится в черте города, в очень хорошем районе Поле Чудес. Район выбирали тщательно, т.к. есть дети и немаловажно оказалось наличие неподалеку детского сада и школы (химико-биологический уклон). Очень спокойный район, чистый воздух, в пяти минутах езды Сабантуйская поляна. Рядом находится ТД АГАТ . Участок ровный, 2 линия от улицы Нефтяников. Подъехать к участку можно с двух сторон, т.к.

								участок угловой. линия электропередачи и газа уже проходит мимо участка. Очень дружелюбные и отзывчивые соседи. Реальному покупателю- разумный торг 😊!!!! Звоните😊, пока за вас это не сделали другие!!!!
5.	РТ Бугульминский район, д. Таллы Буляк	№ 28693144 46 · 3 декабря	450000	Отсутствуют	1000	450	Интернет сайт «avito» 89868896099 https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2869314446	Продам участок под строительство ИЖС Торг уместен
6.	РТ Бугульминский район, пос. Подлесный, ул. Уютная	№ 17584611 31 · 20 ноября	400000	Отсутствую	850	471	Интернет сайт «avito» 89587249182 https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot._izhs_1758461131	Продается земельный участок в п.Подлесный по ул.Уютная Перекресток ул.Закирова и Уютная. В районе мечети. Ровный участок. Участок в собственности, документы на руках. Участок угловой, что очень удобно Кадастровый номер 16:13;020670;346
7.	РТ Бугульминский район, д. Таллы Буляк	№ 16096045 69 · 26 ноября	500000	Отсутствую	1010	495	Интернет сайт «avito» 89874119307 https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot._izhs_1609604569	В связи с переездом продается участок в п.Подлесный. Тихое, спокойное место. Хороший воздух. Есть возможность расширить участок. Газ, свет - рядом, центральное водоснабжение. Улица жилая: рядом жилые дома, строятся новые. В собственности.
8.	РТ г. Бугульма ул. Тимерзянова	№ 10976128 82 · 10 ноября	350000	Отсутствую	900	389	Интернет сайт «avito» 89933008685 https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1097612882	Продам земельный участок, ровный по улице Тимерзянова. Торг при осмотре.

Предложение цен не застроенных земельных участков под ИЖС.

Таблица №9

Дата	Месторасположение	Минимальная стоимость, руб.	Максимальная стоимость, руб.
10.11.2023-05.12.2023 года	Коттеджные поселки	389	542

Источник информации: Интернет сайт «avito»

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

На основании цен предложений можно сделать следующий вывод, что цены предложений по объектам недвижимости определенных классов имеют сравнительно одинаковые значения, что говорит об устойчивом спросе на данные объекты.

Предложения цен не застроенных земельных участков под ИЖС в коттеджных поселках, 389-542 рублей/м². На основании проведенного собственного анализ рынка жилой недвижимости и земельных участков, справочников оценщика недвижимости, можно сделать следующие выводы:

Торг на величину стоимости предложения земельных участков находится в диапазоне от 12,3-15%. Это связано с тем, что в продаже на всём юго - востоке Татарстана имеются свободные площади.

Торг на величину стоимости предложения земельных участков составляет 11,8-16,4%

Дата предложения. Стоимость предложений в течении 2023 года на жилые объекты в городе Бугульма стабильны, заметного роста не наблюдается, не смотря на то что рынок достаточно активный. Много объектов жилой недвижимости продаются, но также много и покупаются.

Месторасположение является одним из основных факторов влияющих на цену предложений земельных участков и соответственно стоимость самого единого объекта недвижимости.

Коммуникации объектов имеют важное значение. Стоимость предложения земельных участков примерно на 33 % дороже объекта у которого оно отсутствует.

Площадь является важным фактором, влияющим на стоимость земельного участка и объекта недвижимости. С увеличением площади стоимость объекта уменьшается.

Класс капитальности объекта влияет на стоимость объекта.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта

Рынок земельных участков под ИЖС составляет 389 -542 руб./м².

Столь обширный диапазон обусловлен характеристиками объектов: местоположением (на первой линии оживленной магистрали либо в глубине квартала), различием в площади, коммуникациями и тд.

Анализ местоположения объекта.

Границы.

Объект расположен в Бугульминском районе, с. Малая Бугульма, ул. Полевая д. 99.

Застроенность окружения.

Объект расположен в черте села, тенденции в изменении тина застройки не предвидятся.

Местоположение и транспортная доступность объекта.

Расположен в черте села. Имеет удобные подъездные пути для транспорта. Развитая инфраструктура района.

Развитость инженерной инфраструктуры.

Имеется в наличии электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение.

Состояние окружающей среды

Загрязненность воздуха, уровень шума удовлетворительные, освещенность территории хорошая.

Выводы.

Положительные характеристики территории:

Расположен в черте города

Развитая инфраструктура района

Отрицательные характеристики:

Отсутствуют

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ участка с имеющейся застройкой.

Наилучшее и наиболее эффективное использование:

Руководствуясь вышеизложенным, а также исходной информацией и её анализом, мы склонны считать, что одним

из видов наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости было бы его использование в качестве жилого дома.

Физическая возможность:

Его месторасположение, экологическая обстановка позволяют сделать вывод о физической возможности использования объекта с целью его наилучшего и наиболее эффективного использования.

Юридическая правомочность:

Характер предполагаемого использования отсутствие (с точки зрения законодательства) ограничение действий собственника по данному виду использования объекта позволяют сделать вывод о юридической правомочности использования.

Финансовая целесообразность и Максимальная продуктивность:

Состояние рынка недвижимости, отсутствие соответствующих каталогов, исчерпывающей и сколько бы то ни было достоверной информации о доходности данного вида использования не позволяет нам произвести экономическое обоснование использования.

В связи с выше изложенным, на наш взгляд оцениваемый объект может быть использован собственником в качестве жилого дома. Вместе с тем, мы отдаем себе отчет в том, что данный вид использования не приведет к максимизации чистого дохода собственника, либо к достижению максимальной стоимости самого объекта.

Заключение

Основываясь на нашем анализе и принимая во внимание выше указанные факты (физическая возможность, юридическая правомочность, расположение объекта и др.), мы пришли к выводу о том, что с наибольшей достоверностью можно рассчитывать на доход при использовании данного объекта в качестве жилого дома, что не отличается от текущего использования.

Анализ ликвидности Объекта оценки

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Градации ликвидности

Таблица №10

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая	Отсутствует
Примерный срок реализации, календарных дней	0-90	90-365	Более 365	Достоверное определение/прогнозирование срока экспозиции невозможно

Источник: методические рекомендации по анализу ликвидности объектов недвижимости для целей залога. Комитет по залогам и оценке. Ассоциация банков России. Авторский коллектив: Рослов В, Лейфер Л., Бужкевич А., Денин Н, Шукшили В., https://asros.ru/upload/iblock/209/Metodicheskie_rekomendatsii.pdf?ysclid=lm38vk542z310343499

Для определения ликвидности Объекта оценки оценщик провел анализ рынка недвижимости, а также по информации агентств недвижимости, информационных ресурсов, доступных оценщикам Справочник оценщика недвижимости. Под редакцией Лейфера Л.А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород; Анализ рынка и ценообразующих факторов.).

В результате проведенного анализа была получена следующая информация:

- Земельные участки пользуются стабильным спросом на рынке, что обуславливается их ограниченным предложением.
- Местоположение Объекта оценки благоприятно влияет на его ликвидность. В целом, объект характеризуется хорошим местоположением как по отношению к транспортным магистралям, так и внутри района, с точки зрения доступности к объектам социальной инфраструктуры микрорайона.
- Площадь объекта является типичной. Как следствие, ликвидность объекта находится на рыночном уровне.

Вывод: ликвидность Объекта оценки оценивается на высоком уровне. Срок реализации составит менее 90 календарных дней.

Срок экспозиции (реализации) объекта недвижимости на не рыночных условиях по ликвидационной стоимости (ФСО N 9 и ФСО N 12)), будет также составлять до 90 календарных дней.

13. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснования отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст.3813; 2021, N 27, ст.5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;

- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).
2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.
3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Подходы к оценке

1. При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.
2. В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.
3. При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
 - 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
 - 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
 - 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется внести в цены аналогов).
6. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

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

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

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем.

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

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

Доходный подход.

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

Затратный подход

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

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;
- 2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов для объектов недвижимости (зданий/помещений)

Отказ от использования методов затратного подхода

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам Объекту оценки.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик учитывал:

Рынок земельных участков региона расположения Объекта оценки достаточно развит.

В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым объектом. Таким образом, использование данного подхода является не целесообразным и в данном Отчете не применяется.

Применение методов доходного подхода

Земельный участок под ИЖС не является коммерческим объектом способным приносить доход. Таким образом, использование данного подхода является не целесообразным и в данном Отчете он не применяется.

Применение методов сравнительного подхода.

Рынок земельных участков региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым объектом. Исходя из этого оценщик выбрал метод сравнительного анализа продаж для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Вывод: при оценке рыночной стоимости Объекта оценки использовался сравнительный подход и метод сравнения продаж в его составе. Согласование производилось, итоговое заключение о величине рыночной стоимости принято по результату, полученным данным подходом.

14. Сравнительный подход.

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

Метод сравнения продаж.

Порядок применения метода оценки недвижимости с точки зрения сопоставимых продаж

Данный метод основан на сравнении оцениваемого объекта с другими аналогичными объектами, сделки по купле-продаже которых были осуществлены в относительно близкий период времени от установленной даты оценки рассматриваемого объекта. Применение данного подхода должно быть ограничено, как правило следующими условиями: количество найденных сопоставимых продаж должно быть не менее 2-х, продажи были осуществлены в срок не более 6-ти месяцев до даты оценки, местоположение объектов продаж должно быть сопоставимым по социально-экономическим характеристикам и численности населения.

Применение метода оценки с точки зрения сопоставимых продаж предполагает следующую последовательность его выполнения:

1. Изучение рынка и выбор объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка данных о сделках по купле-продаже объектов, избранных в качестве сопоставимых с объектом оценки.
3. Анализ и сравнение полученных данных; проведение на этой основе корректировок цен по каждому сравниваемому объекту исходя из выявленных различий.
4. Согласование корректировок цен по каждому сопоставимому объекту и установление стоимости оцениваемого объекта.

Изучение рынка

Изучение рынка основывается на информации, опубликованной в печати, сведениях о реализации объектов на аукционах, данных судебных заседаний и т.п. К настоящему времени наиболее полная информация о реализации недвижимости в нашем регионе относится к жилым объектам, офисным помещениям, объектам торговли, складам. Так, листинги (предложения о продаже) с указанием основных характеристик объектов публикуются в газетах «Информ – Курьер. Там же указываются и ориентировочные цены продаж.

Задачей оценщика в данном случае становится группировка этих сведений по избранным классификационным характеристикам и сбор сведений об окончательных итогах продаж, подтвержденных одной из сторон сделки купли-продажи.

Анализ данных и внесение поправок

Анализ данных, внесение поправок в цены продаж сопоставимых объектов должен осуществляться по двум направлениям: элементам сравнения и единицам сравнения.

К элементам сравнения относятся:

- а) состав передаваемых прав собственности на недвижимость;
- б) условия финансирования (оплата с рассрочкой или единовременно за объект покупки в целом);
- в) условия продажи (срочная продажа, продажа с целью погашения долга);
- г) дата продажи;
- д) место расположения (престижность района, удаленность от транспортных магистралей, объектов жизнеобеспечения и т.п.);
- е) физические характеристики (износ, функциональная пригодность и т.п.);
- ж) характер использования;
- и) компоненты стоимости, не связанные с оцениваемым объектом.

Как правило объекты сравнения различаются не только по указанным характеристикам, но и по размерам конструктивных элементов. Для сопоставления таких объектов должны использоваться следующие единицы сравнения: цена за 1 кв.м общей и полезной площади помещений здания, цена за 1 куб.м строительного объема здания; цена за единицу, приносящую доход (место в зрительном зале, торговое место на рынке, посадочное место в кафе, столовой, ресторане) и др. При сравнении объектов торговли, общественного питания или бытового обслуживания, находящихся в зданиях, которые расположены вдоль оживленных улиц, рекомендуется применять для сравнения и такую единицу, как цена за 1 погонный метр по фасаду.

Внесение поправок в цены сопоставимых объектов производится в следующей последовательности:

- 1) осуществляется корректировка цен по элементам сравнения в той последовательности, в которой они перечислены выше, т.е. сначала корректировка на условия финансирования, далее - условия продажи и т.д.;
- 2) проводится корректировка на различие в единицах сравнения.

При этом каждая последующая корректировка должна осуществляться на основе результата предыдущей корректировки.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Обоснование использования в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов

В соответствии с п. 22б ФСО-7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. В соответствии с п. 22в ФСО-7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. При составлении анализа рынка, оценщик привел весь объем данных. Правила отбора объектов-аналогов приведены в таблице ниже:

Критериями отбора объектов аналогов являются:

Вид разрешенного использования

Дата публикации.

Месторасположение

Площадь.

Коммуникации

Отсутствие улучшений

Предложения о продаже земельных участков.

Таблица №11

№	Адрес	Стоимость предложения, руб.	Улучшения	Площадь, м2	Стоимость 1 м2	Подтверждение информации	Текст объявления	Обоснование использования объектов аналогов
1.	РТ г. Бугульма ул. Тенистая	500000	Отсутствуют	1100	455	Интернет сайт «avito» 8958725005 https://www.avito.ru/bugulma/zemelye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_1931336412	Продается земельный (возле ДОЛ "Сосновка"), участок рядом с лесом, асфальтированная дорога первая линия, электричество вдоль участка. Место отличное как для строительства дома, так и для постройки коммерческой недвижимости.	Сопоставим по дате публикации, месторасположению, отсутствию улучшений. Применяется в качестве аналога
2.	РТ г. Бугульма ул. Цветочная	650000	Отсутствуют	1200	542	Интернет сайт «avito» 89868891536 https://www.avito.ru/bugulma/zemelye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1798873144	Продам земельный участок под ИЖС 12 соток. Цветочная 16 (за фарфоровым заводом- плодпитомник). Земля в собственности. Не аренда, без обременений. Зимой дороги расчищают. Документы готовы. Кадастровый номер : 16:13:090512:303 Все коммуникации рядом. Рассмотрим вариант продажи в рассрочку.	Сопоставим по дате публикации, месторасположению, отсутствию улучшений. Применяется в качестве аналога
3.	РТ г. Бугульма ул. Воронова	400000	Отсутствуют	850	471	Интернет сайт «avito» 89179201153 https://www.avito.ru/bugulma/zemelye_uchastki/uchastok_85_sot._izhs_3231796758	Продам участок под строительство дома или дачи. Рядом находятся жилые коттеджи. Газ, электричество, вода всё рядышком. Самое главное чистый воздух и тихий район.	Сопоставим по, дате публикации, отсутствию улучшений. не сопоставим по месторасположению. Не применяется в качестве аналога
4.	РТ г. Бугульма ул. Ибрагимова 8	385000	Отсутствуют	810	475	Интернет сайт «avito» 89868896099 https://www.avito.ru/bugulma/zemelye_uchastki/uchastok_81_sot._izhs_1185411673	Продается отличный земельный участок под ИЖС 🏡. адрес: г.Бугульма, ул.Г.Ибрагимова. На фото заштрихованный участок. Хотите тишины и спокойствия, но при этом не удаляться от цивилизации ☺? Наш участок находится в черте города, в очень хорошем районе Поле Чудес. Район выбирали тщательно, т.к. есть дети и немаловажно оказалось наличие неподалеку детского сада и школы (химико-биологический уклон). Очень спокойный район, чистый воздух, в пяти минутах	Сопоставим по, дате публикации, отсутствию улучшений. не сопоставим по месторасположению. Не применяется в качестве аналога

							езды Сабантуйская поляна. Рядом находится ТД АГАТ . Участок ровный, 2 линия от улицы Нефтяников. Подъехать к участку можно с двух сторон, т.к. участок угловой. линия электропередачи и газа уже проходит мимо участка. Очень дружелюбные и отзывчивые соседи. Реальному покупателю- разумный торг 😊!!!! Звоните😊, пока за вас это не сделали другие!!!!	
5.	РТ Бугульминский район, д. Таллы Буляк	450000	Отсутствуют	1000	450	Интернет сайт «avito» 89868896099 https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2869314446	Продам участок под строительство ИЖС Торг уместен	Сопоставим по, дате публикации, отсутствию улучшений. не сопоставим по месторасположению. Не применяется в качестве аналога
6.	РТ Бугульминский район, пос. Подлесный, ул. Уютная	400000	Отсутствую	850	471	Интернет сайт «avito» 89587249182 https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot._izhs_1758461131	Продается земельный участок в п.Подлесный по ул.Уютная Перекресток ул.Закирова и Уютная. В районе мечети. Ровный участок. Участок в собственности, документы на руках. Участок угловой, что очень удобно Кадастровый номер 16:13:020670;346	Сопоставим по, дате публикации, отсутствию улучшений. не сопоставим по месторасположению. Не применяется в качестве аналога
7.	РТ Бугульминский район, д. Таллы Буляк	500000	Отсутствую	1010	495	Интернет сайт «avito» 89874119307 https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot._izhs_1609604569	В связи с переездом продается участок в п.Подлесный. Тихое, спокойное место. Хороший воздух. Есть возможность расширить участок. Газ, свет - рядом, центральное водоснабжение. Улица жилая: рядом жилые дома, строятся новые. В собственности.	Сопоставим по, дате публикации, отсутствию улучшений. не сопоставим по месторасположению. Не применяется в качестве аналога
8.	РТ г. Бугульма ул. Тимерзянова	350000	Отсутствую	900	389	Интернет сайт «avito» 89933008685 https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot._izhs_1609604569	Продам земельный участок, ровный по улице Тимерзянова. Торг при осмотре.	Сопоставим по, дате публикации, месторасположению, отсутствию

						ye_uchastki/uchastok_9_sot._izhs_1097612882		улучшений. Применяется в качестве аналога
--	--	--	--	--	--	---	--	---

Оценка земельного участка

14.1.1. Выбор объектов аналогов.

Информация по купле-продаже аналогов.

Таблица №12

Характеристика Объекта	Оцениваемый объект	Объект 1	Объект 2	Объект 3
Адрес	Бугульминский р-н, с. Малая Бугульма, ул. Полевая д. 99	Ул. Тенистая	Ул. Тимерзянова	Ул. Цветочная 16
Цена продажи, руб.		500000	350000	650000
Выставлены на продажу	10.12.2023	10.12.2023	10.12.2023	10.12.2023
Источник информации интернет сайт «Авито»		https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1931336412	https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_1097612882	https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1798873144
Продавец		89587250050	89933008685	89868891530
Улучшения		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Площадь земельного участка, кв.м.	952	1100	900	1200
Месторасположение	с. Малая Бугульма	Мкр «БФЗ» с. Малая Бугульма	Мкр «БФЗ» с. Малая Бугульма	Мкр «БФЗ» с. Малая Бугульма
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Жилищное строительство	Жилищное строительство	Жилищное строительство	Жилищное строительство
Физические характеристики				
Рельеф	Рельеф ровный	Рельеф ровный	Рельеф ровный	Рельеф ровный
Затопляемость территории	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Инфраструктура района	Электричество, водоснабжение	Электричество, водоснабжение	Отсутствуют	Электричество, водоснабжение

14.1.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога по всем элементам сравнения.

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

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта аналога проводили по следующим элементам сравнения:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование;
- физические характеристики (рельеф, площадь.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
 - условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
 - обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
 - изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.
- Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

14.1.3. Выбор единицы сравнения.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут – были определены как для цены для цены аналога в

целом. Принимаем единицу сравнения 1м2. Корректировки цен рассчитываются в денежном и процентном выражении.

14.1.4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов аналогов.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Описание корректировок.

1. Корректировка на улучшения.

Объекты аналоги не имеют улучшений.

2. Корректировка на условия финансирования сделок. Данная корректировка не проводилась, так как объекты аналоги не проданы, а выставлены на продажу.

3. Корректировка на условия платежа при совершении сделок.

Данная корректировка не проводилась, так как объекты аналоги не проданы, а выставлены на продажу.

4. Корректировка на обстоятельства совершения сделки. Данная корректировка не проводилась, так как объекты аналоги не проданы, а выставлены на продажу. Объекты аналоги открыто выставлены на продажу в средствах массовой информации и через риэлтерские агентства.

5. Корректировка на изменение цен за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Объекты аналоги выставлены на продажу на момент оценки, соответственно корректировку не вводим.

6. Корректировка на торг.

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

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

«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участка.» Часть 2.

Корректировку на торг объектов – аналогов принимаем в размере 13,7%.

7. Корректировка на месторасположение.

Объекты аналоги расположены в соседнем районе города с оцениваемым, корректировку не производим.

8. Корректировка на разрешенное использование.

Объекты аналоги, как и оцениваемый объект, расположены на территории населенного пункта с разрешенным использованием – под жилую застройку. Корректировку на разрешенное использование не производим

9. Корректировка на физические характеристики.

Рельеф. Объекты аналоги и оцениваемый объект имеют одинаковый ровный рельеф местности, корректировку не вводим.

Затопляемость. Затопляемость аналогов отсутствует, корректировку не производим.

Площадь. Объекты аналоги имеют сравнительно одинаковую площадь, корректировку не вводим.

10. Корректировка на транспортную доступность.

Объекты аналоги имеет хорошую транспортную доступность как у оцениваемого. Корректировку не вводим.

11.Корректировка на инфраструктуру района.

Оцениваемый объект и объекты аналоги №1,3 имеют электроснабжение и водоснабжение, корректировку не производим. Объект аналог №2 не имеет коммуникаций, производим повышающую корректировку $1/0,85 \cdot 1/0,95 = 1,2378$

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

Таблица 59 (продолжение)

Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,84	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,85	0,80	0,89
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,88	0,85	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,76	0,72	0,80

«Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участка.» Часть 2.

Таблица №13

Характеристика	Оцениваемый объект	Объект 1	Объект 2	Объект 2
Рыночная стоимость, руб.		500000	350000	650000
Улучшения		0	0	0
Стоимость земельного участка		500000	350000	650000
Площадь участка	952	1100	900	1200
Стоимость 1м2 земельного участка		455	389	542
Условия финансирования сделок с земельными участками		Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу
Условия платежа		Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу
Обстоятельства совершения сделки		Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу
Дата продажи (выставлены на продажу)	10.12.2023	10.12.2023	10.12.2023	10.12.2023
Корректировка по дате, %		-	-	-
Корректировка на торг		13,7	13,7	13,7
Корректировка на торг		0,863	0,863	0,863
Скорректированная стоимость 1м2 земельного участка, руб		392	336	467

Месторасположение земельного участка	с. Малая Бугульма	Мкр «БФЗ» с. Малая Бугульма	Мкр «БФЗ» с. Малая Бугульма	Мкр «БФЗ» с. Малая Бугульма
Корректировка на месторасположение		-	-	-
Скорректированная стоимость 1м2 земельного участка, руб		-	-	-
Разрешенное использование	Жилищное строительство	Жилищное строительство	Жилищное строительство	Жилищное строительство
Корректировка на целевое назначение, %		-	-	-
Физические характеристики				
Рельеф местности	Рельеф ровный	Рельеф ровный	Рельеф ровный	Рельеф ровный
Корректировка на рельеф, %.		-	-	-
Корректировка на рельеф, руб.		-	-	-
Затопляемость участка	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Корректировка на затопляемость		-	-	-
Площадь участка	952	1100	900	1200
Корректировка на площадь.		1,00	1,00	1,00
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на транспортная доступность, %		-	-	-
Инфраструктура района	Электричество, водоснабжение	Электричество, водоснабжение	Отсутствуют	Электричество, водоснабжение
Корректировка на инфраструктура района, %.		0	23,78	0
Корректировка на инфраструктура района, %.		1,0	1,2378	1,0
Валовая корректировка		13,7	37,48	13,7
Скорректированная стоимость 1м2 земельного участка, руб		392	415	467
Весовой коэффициент		0,353	0,294	0,353
Скорректированная стоимость, 1м2 земельного участка, руб.		467		
Скорректированная стоимость, земельного участка, руб.		444584		

14.1.5. Согласование результатов, корректировки значений единиц сравнения, по выбранным объектам – аналогам.

Итак, проведены корректировки по всем рассматриваемым физическим характеристикам, что позволяет определить итоговое значение скорректированных цен продаж.

Математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого 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:

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

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 $1/(|S_A|+1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1..n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)} \quad (2)$$

Анализируя проведенную работу, в качестве базиса рыночной стоимости оцениваемого объекта выбирается скорректированная цена продажи сравнимых объектов, которая составляет 444 584 рублей. Округлено: 445 000 рублей.

Стоимость 1м² земельного участка- 467,43 рублей.

Таким образом, стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский р-н, с. Малая Бугульма, ул. Полевая д. 99, определенная методом сравнения продаж, составляет: 445 000 рублей.

15. Согласование результатов.

15.1. Описание процедуры согласования.

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляется согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитываться вид стоимости - рыночная, установленная в задании на оценку. Соответственно сравнительный подход является наиболее приемлемым, так как он основан на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется достоверная информация о ценах, относительно доходного подхода, который опирается на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки затратного опирающего на стоимость воспроизводства объекта

15.2. Обоснование выбора использованных весов.

Так как при определении стоимости объекта оценки применялся только сравнительный подход, то его результат и будет его итоговой величиной рыночной стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский р-н, с. Малая Бугульма, ул. Полевая д. 99, по состоянию на 10.12.2023 года составляет: 445 000 рублей.

Четыреста сорок пять тысяч рублей.

15.4. Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость.

Рыночная стоимость земельного участка может находиться в интервале от 392 рублей до 467 рублей.

15.5. Ограничения и пределы применения полученного результата.

Отчет об оценке может быть использован только для решения имущественных споров. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей

Оценщик



Тагиров А.Г.

17. Приложения.

	
Фото 1. Вид с улицы	Фото 2. Участок
	
Фото 3. Вид с улицы	

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ "ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ" ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 20.09.2017 г., поступившего на рассмотрение 20.09.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>Раздела 1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> ;
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
21.09.2017 № 16-0-1-234/4002/2017-2910	
Кадастровый номер:	16:13:090101:1225
Номер кадастрового квартала:	16:13:090101
Дата присвоения кадастрового номера:	17.08.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Бугульминский муниципальный район, Малобугульминское сельское поселение, с. Малая Бугульма, ул. Полевая, д. 99
Площадь:	952 +/- 1 кв. м
Кадастровая стоимость, руб.:	78073.52
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для строительства индивидуального жилого дома
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	3807 2111-17 01.08.2017
Получатель выписки:	Курушин Антон Иванович

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА (полное наименование должности)		Гайнцева Н. А. (инициалы, фамилия)
---	--	--

Раздел 2

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

Земельный участок	
(вид объекта недвижимости)	
Лист № <u>Раздела 2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> ;
Всего разделов: _____	
Всего листов выписки: _____	
21.09.2017 № 16-0-1-234/4002/2017-2910	
Кадастровый номер:	16:13:090101:1225
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Зейналов Амирали Полага оглы
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 16:13:090101:1225-16/012/2017-1 от 17.08.2017
3. Документы-основания:	3.1. сведения не предоставляются
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА (полное наименование должности)		Гайнцева Н. А. (инициалы, фамилия)
---	--	--

Земельный участок			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 3	Всего листов раздела 3 :	Всего разделов:
21.09.2017	№ 16-0-1-234/4002/2017-2910		
Кадастровый номер:		16:13:090101:1225	

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:	Условные обозначения:	
------------	-----------------------	--

ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА (полное наименование должности)	Гайнцева Н. А. (подпись, фамилия)
---	---



Бегелмэ муниципаль районы
«Кече Бегелмэ авыл жирлеге»
муниципаль берэмлеге
башкарма комитеты
ИНН 1645020089

Исполнительный комитет
муниципального образования
«Малобугульминское сельское
поселение» Бугульминского
муниципального района
ИНН 1645020089

423210, Татарстан Республикасы,
Бегелмэ районы, Кече Бегелмэ авыл,
Совхоз урамы, 76 нче йорт
тел. 5-17-79 факс 5-17-76

423210, Республика Татарстан, Бугульминский
район, село Малая Бугульма, ул.Совхозная, дом 76
тел. 5-17-79 факс

БОЕРЫК

РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 44

«08» сентября 2017г.

Об изменении адреса
земельному участку

Руководствуясь Земельным кодексом РФ от 25.10.2001 года № 136-ФЗ, приказом Министерства юстиции РФ № 35 от 20.02.2008 года «Об утверждении порядка ведения государственного кадастра недвижимости», в целях уточнения адресного хозяйства, расположенного на территории Малобугульминского сельского поселения Бугульминского муниципального района Республики Татарстан

РАСПОРЯЖАЮСЬ

1. Изменить земельному участку с кадастровым номером 16:13:090101:1225, находящегося на территории Малобугульминского сельского поселения, принадлежащего **Зейналову Амирли Гюлага оглы**, адрес с: Республика Татарстан, Бугульминский муниципальный район, муниципальное образование «Малобугульминское сельское поселение», с. Малая Бугульма, ул. Полевая, д.101 на следующий адрес: Республика Татарстан, Бугульминский муниципальный район, муниципальное образование «Малобугульминское сельское поселение», с. Малая Бугульма, ул. Полевая, д.99.
2. Контроль за исполнением данного распоряжения оставляю за собой.

Руководитель Исполкома
МО «Малобугульминское
сельское поселение»



С.Н. Хлопцев

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

Участок 9 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Об участке

Площадь: 9 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Бугульминский п-н, Бугульма.

350 000 Р

38 889 Р за сотку

или предложите свою цену

8 993 300-86-85

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

На Авито с марта 2013

Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ

1000 Р в подарок

Оформите кредитную карту

до 31 декабря

ТИНЬКОФФ

-10% на ипотечную страховку с промокодом

Сообщения

17:50 06.12.2023

Об участке

Площадь: 9 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Бугульминский р-н, Бугульма, микрорайон Сосновка

Скрыть карту

Описание

Продам земельный участок, ровный по улице Тимязянова. Торг при осмотре.

№ 1097612882 - 10 ноября в 13:09 - 3363 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

350 000 Р

38 889 Р за сотку

или предложите свою цену

8 993 300-86-85

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продавец?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

На Авито с марта 2013

Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ

И еще 100 бесплатных полисов

Оформить

3МЛН PRIZ10

Сообщения

17:50 06.12.2023

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

Участок 11 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнивать Добавить заметку



2020-6-2 17:27

Об участке

Площадь: 11 сот. Расстояние до центра города: 5 км

500 000 ₽
45 455 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 725-00-50

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продавец? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Askar Anisovich
Частное лицо
На Авито с ноября 2011

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Пригласи друга до 31 декабря
Получи бонус 1500 рублей

Подробнее

Дарим акции до 20 000 ₽

Расположение

Республика Татарстан, Бугульминский р-н, Бугульма, Тенистая ул.

Скрыть карту



Описание

Продается земельный (возле ДОЛ "Сосновка"), участок рядом с лесом, асфальтированная дорога, первая линия, электричество вдоль участка. Место отличное как для строительства дома, так и для постройки коммерческой недвижимости.

№ 1931336412 · 5 декабря в 20:50 · 1572 просмотра (+2 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

500 000 ₽
45 455 ₽ за сотку
или предложите свою цену

8 958 725-00-50

Написать сообщение
Отправит в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продавец? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Askar Anisovich
Частное лицо
На Авито с ноября 2011

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Дарим акции до 20 000 ₽

Расположение

Республика Татарстан, Бульвар, Цветочная улица

Описание

Продам земельный участок под ИЖС 12 соток. Цветочная 16 (за фарфоровым заводом - плодотопитник). Земля в собственности. Не аренда. без обременений. Зимой дороги расчищают. Документы готовы.
Кадастровый номер : 16:13:090512-303
Все коммуникации рядом. Рассмотрим вариант продажи в рассрочку.

№1798873144 · 14 ноября в 09:59 · 2689 просмотров (+0 сегодня)

[Показать карту](#)

42

[illegible]

Участок 10 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Об участке

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Республика Татарстан, Бугульминский р-н, Берёзовское сельское поселение, д. Таллы-Булак, ул. Габдуллы Тукая

Скрыть карту

450 000 Р

45 000 Р за сотку или предложите свою цену

8 958 746-57-37

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Дина

Частное лицо

На Авито с марта 2014

Подписаться на продавца

СБЕР Бизнес

Кредитный потенциал

-3% скидка по кредиту для бизнеса

ВТБ

КРЕДИТ НАЛИЧНЫМИ

ОФОРМИТЕ ЗАЯВКУ

Сообщения

Участок 10 сот. (ИЖС)

Площадь: 10 сот. Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Республика Татарстан, Бугульминский р-н, Берёзовское сельское поселение, д. Таллы-Булак, ул. Габдуллы Тукая

Скрыть карту

Описание

Продам участок под строительство ИЖС

Торгу уместен

№ 2869314446

3 декабря в 07:54 · 60 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Похожие объявления

450 000 Р

45 000 Р за сотку или предложите свою цену

8 958 746-57-37

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать? Торгу уместен?

Когда можно посмотреть?

Дина

Частное лицо

На Авито с марта 2014

Подписаться на продавца

ВТБ

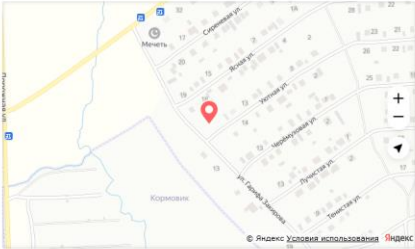
КРЕДИТ НАЛИЧНЫМИ

ОФОРМИТЕ ЗАЯВКУ

Сообщения

Республика Татарстан, Булутминский р-н, пос. Подлесный,
Уютная ул.

[Скрыть карту](#)



Описание

Продается земельный участок в п.Подлесный по ул.Уютная
Перекресток ул.Закирова и Уютная.
В районе мечети.
Ровный участок.
Участок в собственности, документы на руках.
Участок угловой, что очень удобно
Кадастровый номер 16:13:020670;346

400 000 Р
47 059 Р за сотку
[или предложите свою цену](#)

8 958 724-91-82

Написать сообщение
Отнимает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Оценка
Частное лицо
На Авито с октября 2012

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1758461131 · 20 ноября в 11:57 · 2057 просмотров (+3 сегодня) Пожаловаться

Сообщения

Участок 10,1 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 10,1 сот.

Расстояние до центра города: 3 км

Расположение

Республика Татарстан, Бугульминский р-н, пос. Подлесный, Веселая ул.

Скрыть карту

Описание

В связи с переездом продается участок в п.Подлесный. Тихое, спокойное место. Хороший воздух. Есть возможность расширить участок. Газ, свет - рядом, центральное водоснабжение. Улицы жилые: рядом жилые дома, строятся новые. В собственности.

№ 1609604569 · 26 ноября в 10:15 · 1609 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

500 000 ₽

49 505 ₽ за сотку или предложите свою цену

Получите 3000 рублей за открытие счета

8 987 411-93-07

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Продам

Частное лицо

На Авито с мая 2014

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

СБЕР Бизнес

Кредитный потенциал

-3% скидка по кредиту для бизнеса

ТИНЬКОФФ

-10% на ипотечную страховку с промокодом

И еще 100 бесплатных полисов

Оформить

3 МИЛЛ PRIZ10

Пуск

файл

Правка

Вид

Журнал

Закладки

Инструменты

Справка

Письмо - чатик для соц...

Купить земельный участ...

Участок 10,1 сот. (ИЖС) н...

Участок 8,5 сот. (ИЖС) н...

Участок 10 сот. (ИЖС) н...

Участок 8,1 сот. (ИЖС) н...

Участок 8,5 сот. (ИЖС) н...

Участок 12 сот. (ИЖС) н...

Участок 11 сот. (ИЖС) н...

Начальная страница

СЛЕ: My Workspace

Яндекс

Teachbase

Конвертировать PD...

PRO Миллион (Яго...

Алиберт Татаров

Личный кабинет

COVID | iPhone MSC...

Client Portal | Intern...

Купить/продать бит...

PDF в JPG

Счет на оплату оск...

Другие закладки

18:54 09.12.2023



А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Тагиров Альберт Гумерович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 164500255005

(ИНН)

включен в реестр членов РОО:

21 декабря 2007 года, регистрационный № 002139

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 29.07.1998г.

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент



Ю.В. Козырь

0000788 *

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020625-1

« 04 » июня 20 21.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Тагирову Альберту Гумеровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » июня 20 21 г. № 202

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 04 » июня 20 24 г.

ПОЛИС №0991R/776/20292/23 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г. Москва		20 июля 2023 г.
Настоящий Полис выдан в подтверждение условий Договора страхования № 0991R/776/20292/23, неотъемлемой частью которого он является, и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015 г., которые являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Тагиров Альберт Гумерович Адрес регистрации или ИНН: 164500255005	
ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов 00 минут 23 июля 2023 г. и действует по 23 часа 59 минут 22 июля 2024 г. включительно. Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 23 июля 2023 г.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском по настоящему Договору является риск причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 23 июля 2023 г. по 22 июля 2024 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации	
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация. Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	 Тагиров Альберт Гумерович	СТРАХОВЩИК: АО «АльфаСтрахование»  в лице Руководителя дирекции АО «АльфаСтрахование» (Московский региональный центр/Корпоративный блок/Управление коммерческого страхования/Дирекция страхования ответственности) Бузвиского Ивана Владимировича, действующего на основании доверенности № 6483/22N от 28 июля 2022 г.



Форма № 2-3-Учет
Код по КНД 1122024

МИНФИН РОССИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА
УФНС РОССИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН
МЕЖРАЙОННАЯ ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ
НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ № 17 ПО РЕСПУБЛИКЕ
ТАТАРСТАН
(Межрайонная ИФНС России № 17 по Республике
Татарстан)
ул. Ленина, 30, г. Бугульма, 423230
Телефон: 8-800-2222222, Телефакс:
www.r16.nalog.ru

05.10.2020 № 573913444

На №

**УВЕДОМЛЕНИЕ
О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ ФИЗИЧЕСКОГО ЛИЦА В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ**

Уважаемый(ая) ТАГИРОВ АЛЬБЕРТ ГУМЕРОВИЧ
проживающий(ая) по адресу 423248, РОССИЯ, ТАТАРСТАН РЕСП, БУГУЛЬМИНСКИЙ
Р-Н, ПОДЛЕСНЫЙ Ц, ЕРМАКОВА УЛ, 16,,

на основании сведений **Росреестра**

содержащихся в **Сведениях о членах саморегулируемой организации оценщиков, № от**
02.10.2020

Вы поставлены на учет **31.07.2020**

в Межрайонной инспекции Федеральной налоговой службы №17 по
Республике Татарстан (1645 Территориальный участок Межрайонной
инспекции Федеральной налоговой службы № 17 по Республике
Татарстан по Бугульминскому району и г.Бугульме)

1	6	8	9
---	---	---	---

по основаниям, предусмотренным Налоговым кодексом Российской Федерации:
в качестве оценщика, занимающегося частной практикой

с присвоением (применением) ИНН:

1	6	4	5	0	0	2	5	5	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Заместитель начальника Межрайонной
инспекции Федеральной налоговой службы №
17 по Республике Татарстан



К. В. Тюр