

**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](mailto:ocenka-ugovostok@yandex.ru)**

## **ОТЧЕТ №10/12/04-23**

**об оценке рыночной стоимости жилого дома с земельным участком, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский р-н, с. Малая Бугульма, ул. Полевая д. 105**

**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 жилого дома с земельным участком, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский р-н, с. Малая Бугульма, ул. Полевая д. 105.

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: жилой дом и 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 жилого дома с земельным участком, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский р-н, с. Малая Бугульма, ул. Полевая д. 105, по состоянию на 10.12.2023 года составляет: 7 250 000 рублей.**

**Семь миллионов двести пятьдесят тысяч рублей.**

в том числе:

стоимость жилого дома – 6 824 000 рублей

стоимость земельного участка – 426 000 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. 105                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Тип объекта:                                            | Жилой дом                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Площадь общая, м2                                       | 370,7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Площадь жилая, м2                                       | 170,5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Целевое назначение                                      | Жилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Разрешенное использование                               | Жилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Текущее использование:                                  | Жилой дом                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Вид права:                                              | Собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Правообладатель:                                        | Зейналов Амирали Гюгала оглы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости: | Договор аренды земельного участка № 146 от 21.08.2015 года.<br>Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 15.05.2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Площадь земельного участка, м2                          | 913                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Категория земель:                                       | Земли населенных пунктов, для строительства индивидуального жилого дома                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Кадастровый номер:                                      | 16:13:090101:1205                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Правоустанавливающие документы на земельный участок:    | Договор купли продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, занимаемого собственником объекта недвижимости от 22.08.2016 года №173.<br>Постановление Руководителя исполнительного комитета Бугульминского муниципального района «О передаче земельного участка в собственность от 25.10.2016 года №1292<br>Постановление Руководителя исполнительного комитета Бугульминского муниципального района «О передаче земельного участка в собственность от 17.08.2016 года №950<br>Договор купли продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, занимаемого собственником объекта недвижимости от 16.11.2016 года №273.<br>Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 15.05.2023. |
| 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              | 7 250 000 рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| В том числе                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Жилой дом                                               | 6 824 000 рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Земельный участок                                       | 426 000 рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Результаты подходов к оценке объекта:                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Доходный подход:                                        | Отказ от применения стр.19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Затратный подход:                                       | Отказ от применения стр. 19                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Рыночный подход:                                        | 7 250 000 рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Стоимость 1м2 жилого дома                               | 18408,41 рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Стоимость 1 м2 земельного участка                       | 466,6 рублей                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Состояние дома                                          | Новое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

## 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                                                                  | Жилой дом с земельным участком                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Адрес объекта:                                                                 | Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский р-н, с. Малая Бугульма, ул. Полевая д. 105                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Тип объекта:                                                                   | Жилой дом                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Площадь общая, м2                                                              | 370,7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Площадь жилая, м2                                                              | 170,5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Целевое назначение                                                             | Жилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Разрешенное использование                                                      | Жилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Текущее использование:                                                         | Жилой дом                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Вид права:                                                                     | Собственность                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Правообладатель:                                                               | Зейналов Амирали Гюгала оглы                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Правоустанавливающие документы на объекты недвижимости:                        | Договор аренды земельного участка № 146 от 21.08.2015 года.<br>Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 15.05.2023.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Площадь земельного участка, м2                                                 | 913                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Категория земель:                                                              | Земли населенных пунктов, для строительства индивидуального жилого дома                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Кадастровый номер:                                                             | 16:13:090101:1205                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Правоустанавливающие документы на земельный участок:                           | Договор купли продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, занимаемого собственником объекта недвижимости от 22.08.2016 года №173.<br>Постановление Руководителя исполнительного комитета Бугульминского муниципального района «О передаче земельного участка в собственность от 25.10.2016 года №1292<br>Постановление Руководителя исполнительного комитета Бугульминского муниципального района «О передаче земельного участка в собственность от 17.08.2016 года №950<br>Договор купли продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, занимаемого собственником объекта недвижимости от 16.11.2016 года №273.<br>Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 15.05.2023. |
| 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 об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 15.05.2023.
2. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости 15.05.2023.
3. Технический паспорт.

### **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                                                                                                                                            | Жилой дом                                                                                  |
| Местонахождение объекта оценки                                                                                                                                  | Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский р-н, с. Малая Бугульма, ул. Полевая д. 105 |
| Количественные и качественные характеристики объекта оценки.                                                                                                    |                                                                                            |
| Имущественных правах                                                                                                                                            | Собственность                                                                              |
| Обременениях, связанных с объектом оценки                                                                                                                       | Обременения отсутствуют                                                                    |
| Физических свойствах объекта оценки:                                                                                                                            |                                                                                            |
| Год постройки                                                                                                                                                   | 2016                                                                                       |
| Целевое назначение                                                                                                                                              | Жилое                                                                                      |
| Разрешенное использование                                                                                                                                       | Жилое                                                                                      |
| Текущее использование площадей                                                                                                                                  | Жилое                                                                                      |
| Физический износ, %                                                                                                                                             | 0                                                                                          |
| Степень готовности, %                                                                                                                                           | 77                                                                                         |
| Устаревания                                                                                                                                                     | Отсутствуют                                                                                |
| Балкон/ лоджия                                                                                                                                                  | -                                                                                          |
| Состояние                                                                                                                                                       | Новое, чистовая отделка                                                                    |
| Вид из окна                                                                                                                                                     | Улица, сад                                                                                 |
| Соответствие планировки жилого дома поэтажному плану                                                                                                            | Соответствует.                                                                             |
| Возможность узаконивания реконструкции                                                                                                                          | -                                                                                          |
| Стоимость оформление реконструкции                                                                                                                              | -                                                                                          |
| Этажность                                                                                                                                                       | 3, в том числе подземных 1                                                                 |
| Фактическая этажность                                                                                                                                           | 3, в том числе подземных 1                                                                 |
| Класс капитальности                                                                                                                                             | 2                                                                                          |
| <b>Сведения о физических свойствах объекта оценки</b>                                                                                                           | Таблица №9                                                                                 |
| <b>Качество строительства</b>                                                                                                                                   | Хорошее                                                                                    |
| <b>Фактический возраст здания, лет</b>                                                                                                                          | 7                                                                                          |
| <b>Системы инженерного обеспечения (техпаспорт БТИ):</b>                                                                                                        |                                                                                            |
| Водопровод                                                                                                                                                      | Имеется (централизованный)                                                                 |
| Электросети                                                                                                                                                     | Имеются                                                                                    |
| Канализационная сеть                                                                                                                                            | Имеется (выгреб)                                                                           |
| Система отопления и охлаждения                                                                                                                                  | Имеется (котел)                                                                            |
| Газ                                                                                                                                                             | Имеется                                                                                    |
| <b>Внешнее благоустройство:</b>                                                                                                                                 |                                                                                            |
| 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](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 активность<sup>2</sup> 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.–<br>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  |
|------------------------------------------------------|-------------------|----------------------------|---------|-----------|------------------|-------|-------------------|------------|-----------|------------------|-------|
| <b>Экономическая активность</b>                      |                   |                            |         |           |                  |       |                   |            |           |                  |       |
| <b>ВВП</b>                                           | 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<br>(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 <sup>1</sup>  | -                          | -       | 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   |
| <b>Инфляция</b>                                      |                   |                            |         |           |                  |       |                   |            |           |                  |       |
| <b>Индекс потребительских цен</b>                    | 5,3               | 5,15/<br>5,74 <sup>2</sup> | 4,3     | 2,7       | 8,6              | 11,9  | 12,2              | 14,4       | 16,9      | 11,5             | 8,4   |
| <b>Индекс цен производителей</b>                     |                   |                            |         |           |                  |       |                   |            |           |                  |       |
| 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  |
| <b>Рынок труда и доходы населения</b>                |                   |                            |         |           |                  |       |                   |            |           |                  |       |
| <b>Реальная заработная плата</b>                     |                   |                            |         |           |                  |       |                   |            |           |                  |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                | 7,1 <sup>3</sup>  |                            | 9,2     | 11,4      | 1,9              | 0,3   | 0,5               | -1,9       | -5,4      | 3,1              | 4,5   |
| <b>Номинальная заработная плата</b>                  |                   |                            |         |           |                  |       |                   |            |           |                  |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                | 12,9 <sup>3</sup> |                            | 13,9    | 14,4      | 10,7             | 14,1  | 12,7              | 12,2       | 10,6      | 15,0             | 11,5  |
| <b>Реальные денежные доходы</b>                      |                   |                            |         |           |                  |       |                   |            |           |                  |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                | 3,9 <sup>1</sup>  |                            | -       | 5,0       | 3,0 <sup>3</sup> | -1,5  | -0,6 <sup>3</sup> | -4,3       | -1,7      | 1,5 <sup>3</sup> | 3,9   |
| <b>Реальные располагаемые денежные доходы</b>        |                   |                            |         |           |                  |       |                   |            |           |                  |       |
| в % к соотв. периоду предыдущего года                | 4,7 <sup>1</sup>  | -                          | -       | 5,3       | 4,4 <sup>4</sup> | -1,0  | -0,2 <sup>4</sup> | -5,3       | 0,0       | 2,0 <sup>4</sup> | 3,3   |
| <b>Численность рабочей силы</b>                      |                   |                            |         |           |                  |       |                   |            |           |                  |       |
| 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             | -     |
| <b>Численность занятых</b>                           |                   |                            |         |           |                  |       |                   |            |           |                  |       |
| 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             | -     |
| <b>Численность безработных</b>                       |                   |                            |         |           |                  |       |                   |            |           |                  |       |
| 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              | -     |
| <b>Уровень занятости</b>                             |                   |                            |         |           |                  |       |                   |            |           |                  |       |
| в % к населению в возрасте<br>15 лет и старше (SA)   | 61,1              | 61,1                       | 61,2    | 61,1      | 61,0             | -     | 59,3              | 59,3       | 59,5      | 59,5             | -     |
| <b>Уровень безработицы</b>                           |                   |                            |         |           |                  |       |                   |            |           |                  |       |
| 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<br>(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<br>(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<br>(в % годовых)                                  |        |         |           |         |        |        |          |      |           |            |           |          |
| По рублёвым кредитам<br>нефинансовым организациям<br>(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<br>(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<br>(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 <sup>7</sup>                                                                                                                                                        |
| Материал стен и несущих конструкций | конструкции и стены: панель                                                                                                                | конструкции: монолит, панель, кирпич<br>стены: монолит, панель, кирпич                                                                                      | конструкции: монолит, кирпич;<br>стены: монолит, кирпич                                                                                                     | конструкции: монолит, кирпич;<br>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<br>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<br>дополнительно: консьерж                                                       | домофон или видео-домофон<br>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<br>дополнительно: персонифицированный доступ из гаража в квартиру                                  |
| Придомовая территория               | нормативное благоустройство                                                                                                                | нормативное благоустройство<br>дополнительно: огороженная территория                                                                                        | Улучшенное благоустройство, озеленение; огороженная или конструктивно выделенная территория<br>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](https://kazan.aif.ru/society/tatarstan_vnov_lidiruet_po_vvodu_zhilya_v_pfo))

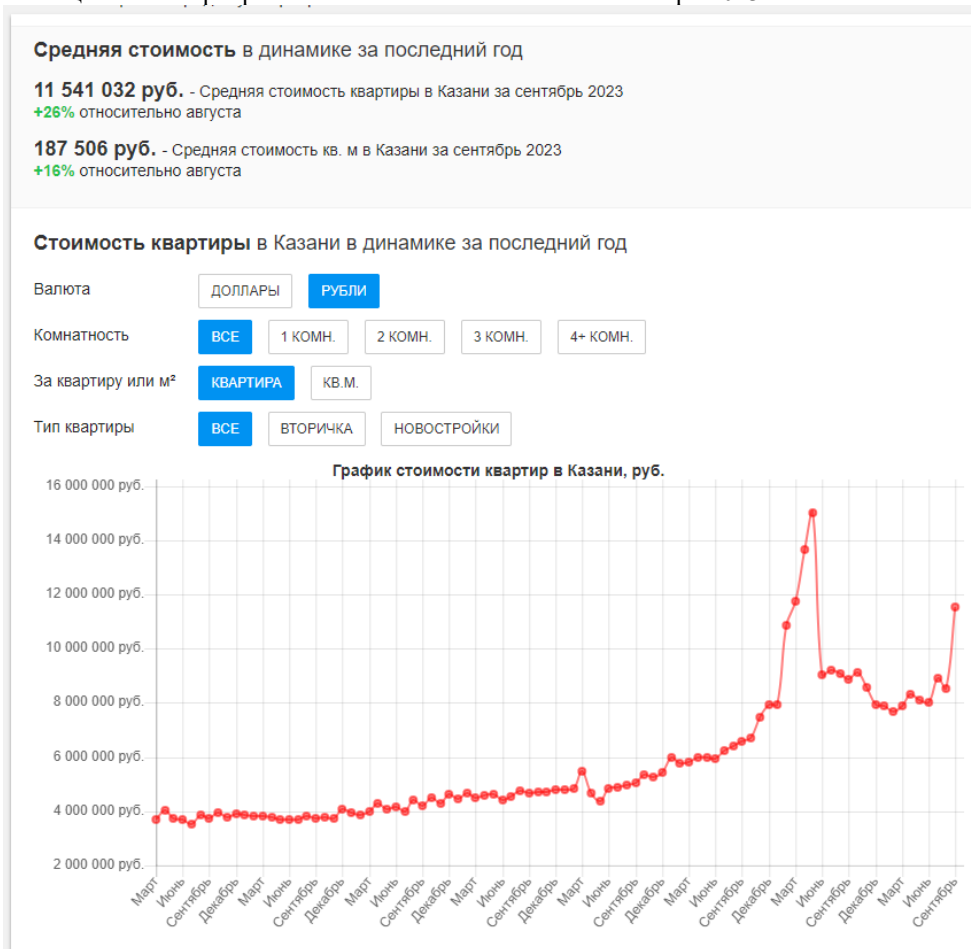
По итогам восьми месяцев республика оказалась на первом месте по объемам строительства и вводу жилья в Приволжском федеральном округе.

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<br>за квартиру | Изменение к<br>сентябрю | Ср.стоимость<br>за м² | Изменение к<br>сентябрю | Стоимость 1-комн<br>квартиры |            | Стоимость 2-комн<br>квартиры |            | Стоимость 3-комн<br>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<br>12 · 5 декабря | 500000                      | Отсутствуют | 1100        | 455            | Интернет сайт «avito»<br>8958725005<br><a href="https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1931336412">https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1931336412</a>  | 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<br>44 · 14 ноября | 650000                      | Отсутствуют | 1200        | 542            | Интернет сайт «avito»<br>89868891536<br><a href="https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1798873144">https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1798873144</a> | 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.<br>Кадастровый номер : 16:13:090512:303<br>Все коммуникации рядом. Рассмотрим вариант продажи в рассрочку.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 3. | РТ г. Бугульма ул. Воронова     | № 32317967<br>58 · 29 ноября | 400000                      | Отсутствуют | 850         | 471            | Интернет сайт «avito»<br>89179201153<br><a href="https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot_izhs_3231796758">https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot_izhs_3231796758</a> | 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<br>73 · 27 ноября | 385000                      | Отсутствуют | 810         | 475            | Интернет сайт «avito»<br>89868896099<br><a href="https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot_izhs_1185411673">https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_81_sot_izhs_1185411673</a> | Продается отличный земельный участок под ИЖС🏡. адрес: г.Бугульма, ул.Г.Ибрагимова. На фото заштрихованный участок.<br>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.<br>Рядом находится ТД АГАТ .<br>Участок ровный, 2 линия от улицы Нефтяников.<br>Подъехать к участку можно с двух сторон, т.к. |

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

Предложения двухэтажных кирпичных жилых домов в коттеджных поселках на 10.12.2023 года

Таблица № 10

| №  | Адрес                                   | Дата предложения             | Стоимость предложения, руб. | Улучшения                        | Площадь жилого дома, м2 | Площадь земельного участка, м2 | Стоимость 1м2 здания с учетом земельного участка, руб. | Подтверждение информации (Продавец, Интернет сайт «avito»)                                                                                                                                                         | Текст объявления                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----|-----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | РТ г. Бугульма, микро-район Б           | № 35295860<br>07 · 4 декабря | 3600000                     | Баня                             | 130                     | 600                            | 27692                                                  | 89872618548<br><a href="https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_130_m_na_uchastke_6_sot._3529586007">https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_130_m_na_uchastke_6_sot._3529586007</a>   | Продаётся дом , новый никто не жил рядом с домом есть баня                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2. | РТ г. Бугульма М. Бугульма, ул. Полевая | № 18202971<br>83 · 18 ноября | 7000000                     | Баня с бассейном, гараж, хозблок | 200                     | 1500                           | 35000                                                  | 89587456162<br><a href="https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_200_m_na_uchastke_15_sot._1820297183">https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_200_m_na_uchastke_15_sot._1820297183</a> | Продается дом с русской печью, баней, бассейном и виноградником!<br>Дом в М. Бугульме, 3 км от г. Бугульма (Казань - 320км, Уфа 230км, Самара 270км, Москва - 1100км) кирпичный, 3 этажа - фактическая площадь 320 кв.м., построен в 2006г, участок 15 соток. Имеется баня, гараж, подвал, погреб. 1й этаж: кухня-столовая с русской печью, гостиная, ванна, туалет, веранда, терраса с мангалом с вытяжкой и с выходом к цветнику и газону. 2й этаж: 3 спальни, кабинет, с/у с душем. 3й этаж: зона отдыха с окнами на 4 стороны, коптильня. Хоз. блок (пристроен к дому): прачечная, комната для инвентаря, баня с бассейном и с/у. Гараж на 2 машины под домом с автоматическими воротами. Отопление котел АГВ, |

|   |                                              |                          |         |                                                   |     |      |       |                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|---|----------------------------------------------|--------------------------|---------|---------------------------------------------------|-----|------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                              |                          |         |                                                   |     |      |       |                                                                                                                                                                                                                            | <p>установлен бойлер на 200л, имеется резервный система обогрева. Вся пешеходная зона со стоянкой на 6 а/м брусчатка. Приусадебный участок 4 сотки: яблони, вишня, малина, смородина, виноград. Дорога перед домом асфальт. Все коммуникации: газ, вода (центр.+скважина) электричество 220/380, интернет, телефон. Спокойный район, отличные соседи. Экологически чистый район (в 500м от дома весной растут подснежники), летом - озера, реки, осенью - грибы, ягоды, орехи, зимой - горнолыжный склон в 50км (Альметьевск, комплекс "Ян", перепад высот 126м, длина до 920м). Есть прямые авиарейсы в города: Москва, Сургут, Нижневартовск, Усинск, Ноябрьск, Н.Уренгой</p> <p>Собственник. ТОРГ.</p> |
| 3 | РТ г. Бугульма, пос. Подлесный, ул. Сагди 14 | № 2305574758 · 12 ноября | 6000000 | Гараж на 2 машины, баня, сарай                    | 170 | 1000 | 35294 | 89869103771<br><a href="https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_170_m_na_uchastke_10_sot._2305574758">https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_170_m_na_uchastke_10_sot._2305574758</a>         | <p>Продается комплекс зданий и сооружений производственного назначения.</p> <p>Второй этаж оборудован в административный комплекс (офис).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 4 | РТ г. Бугульма, Хади Атласи, микрорайон Б    | № 3474656852 · 14 ноября | 5600000 | Гараж, сарай, баня, летний домик. Мансардный этаж | 140 | 870  | 40000 | 89587242147<br><a href="https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzh/kottedzh_140_m_na_uchastke_87_sot._3474656852">https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzh/kottedzh_140_m_na_uchastke_87_sot._3474656852</a> | <p>Продается коттедж 140 м.кв. с мансардным этажом по ул. Атласи, г. Бугульма. Участок 8.7 соток. Имеются все коммуникации, гараж, сарай, летний домик, 2 теплицы, 2 декоративных водоема, плодовые деревья и кустарники. На 1 этаже две спальни, раб.комната, гостиная, кухня, санузел и баня. На мансардном этаже 2 спальни для детей, гардеробная комната, санузел,</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |

|   |                                 |                              |         |                                                       |       |      |  |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---|---------------------------------|------------------------------|---------|-------------------------------------------------------|-------|------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                 |                              |         |                                                       |       |      |  |                                                                                                                                                                                                                      | веранда. В доме есть два входа. Возможен небольшой торг. Звоните                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 5 | РТ г. Бугульма,                 | № 30008088<br>11 · 18 ноября | 8500000 | Гараж, баня, хозблок                                  | 250   | 700  |  | 89587450043<br><a href="https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_250_m_na_uchastke_7_sot._3000808811">https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_250_m_na_uchastke_7_sot._3000808811</a>     | Продаётся 2-х этажный кирпичный дом. На первом этаже располагается: гостиная, кухня, холл, туалет, электрическая сауна с душевой, веранда, гараж (на 1 машину). На втором этаже располагается: 4 комнаты, туалет с ванной, 2 кладовки, веранда. На участке находится отдельно стоящая баня (на дровах) с хоз. постройками. Баня разделена на 3 зоны: парилка, мочечная, комната отдыха. К бане пристроена закрытая беседка.                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 6 | РТ г. Бугульма, пос. Подлесный, | № 35203786<br>73 · 21 ноября | 8000000 | Баня, гараж в доме, беседка с летней кухней, хозблок. | 218,9 | 1400 |  | 89872114596<br><a href="https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_2189_m_na_uchastke_14_sot._3520378673">https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_2189_m_na_uchastke_14_sot._3520378673</a> | Продается 2х этажный кирпичный индивидуальный жилой дом с общей площадью 218,9 кв.м на земельном участке 1462 кв.м в пос. Подлесный Бугульминского района в 4 км. от города. Территория дома огорожена, установлен домофон. Дом со всеми коммуникациями: электричество, вода, газ, отопление, котёл, водонагреватель, 2 септика. Все окна пластиковые. На территории выложена брусчатка. На первом этаже: большой холл, прихожая, просторная гостиная, кухня, столовая, отдельный санузел. Баня, гараж, кладовые, погреб находятся в доме. На втором этаже: большой холл(веранда), 3 спальни, отдельный санузел. Мебель и техника остаётся частично. На территории располагается беседка, барбекю с летней кухней. Имеется хозсарай. |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |  |  |  |  | <p>Перед домом красивый сад с цветами и деревьями. Сзади дома огород: 2 теплицы, растут яблони, груши, сливы, вишня, виноград, облепиха, а также смородина, малина, ежевика, жимолость, крыжовник, клубника. Земля плодородная.</p> <p>Дом находится в тихом живописном месте рядом с лесом. Очень дружные соседи. Дом полностью готов к проживанию. До остановки 7-8 мин. пешком, регулярно ходит автобус, удобные подъездные пути.</p> <p>Один собственник, обременений нет, документы готовы. Торг уместен. Звоните!</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Источник информации: Интернет сайт «avito»

**Предложения двухэтажных кирпичных жилых домов в коттеджных поселках.**

Таблица №11

| Дата                        | Месторасположение  | Минимальная стоимость жилых дом с учетом построек и земельного участка, руб./м2 | Максимальная стоимость жилых дом с учетом построек и земельного участка, руб./м2 |
|-----------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------|
| 12.11.2023 -10.12.2023 года | Коттеджные поселки | 27692                                                                           | 40000                                                                            |

## **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.

Цены предложений жилых домов с земельными участками находятся в диапазоне 27 692-40000 рублей/м2. Такой разброс цен связан наличием у объектов недвижимости различных по площади земельных участков, а также техническим состоянием самих объектов. Наличие в не большом количестве объектов жилой недвижимости говорит о наличии спроса над предложением.

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 жилых домов 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 жилых объектов в г. Бугульма не активный. Диапазон цен предложений в г. Бугульма на жилые дома составляет 27692-40000 тыс. руб/кв.м (с учетом построек и земельного участка). 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, техническим состоянием, классом капитальности и тд.

### **Анализ местоположения объекта.**

Границы.

Объект расположен в Бугульминском районе, с. Малая Бугульма, ул. Полевая д. 105.

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 №12

| 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, Шукшилин В., [https://asros.ru/upload/iblock/209/Metodicheskie\\_rekomendatsii.pdf?ysclid=lm38vk542z310343499](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:

- Жилые объекты 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.
- Состояние здания, находится в пределах естественного износа, и пригодно для жилых целей и не снижает ликвидность объекта.
- 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 вносить 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:

1) На дату оценки у участников рынка отсутствует возможность (тяжелое экономическое положение в стране, высокий уровень инфляции не позволяет в долгосрочной перспективе рассчитать стоимость строительства), необходимость создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки. На рынке предложено на продажу большое количество аналогичных объектов;

2) Оцениваемый объект не является объектом, который не генерирует непосредственно доход и не является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Таким образом, использование данного подхода является не целесообразным и в данном Отчете не применяется. В рамках затратного подхода была определена степень готовности объекта.

Применение методов доходного подхода

Жилой дом 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 жилой недвижимости региона расположения Объекта оценки достаточно развит. В результате анализа рынка оценщику удалось выявить достаточное количество предложений по продаже жилой недвижимости, 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. Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Данный метод не применялся так как не отражает реальную стоимость домовладения (учитывает наилучшее наиболее эффективное использование, но не учитывает экономическую обстановку). В рамках данного метода был определен физический износ жилого дома.

Описание улучшений

Таблица № 13

| Наименование      | Площадь общая, м2 | Площадь жилая | Фундамент | Стены         | Перекрытия | Проемы      | Полы   | Крыша         |
|-------------------|-------------------|---------------|-----------|---------------|------------|-------------|--------|---------------|
| Жилой дом         | 261,5             | 129,8         | ж/б блоки | Кирпич, блоки | ж/бетонные | Пластиковые | Стяжка | Металлическая |
| Земельный участок | 1035              |               |           |               |            |             |        |               |

Определение износа объекта.

Оценка износа.

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Расчет степени готовности жилого дома.

В целях определения степени готовности, мы учитывали его фактическое состояние. Процент степени готовности оцениваемого объекта определяется на основании экспертной оценки, полученной в результате осмотра с применением ВСН 53-86(р) Госгражданстрой.

Таблица №14

| Наименования конструктивных элементов | Удельный вес элемента, % | Качественная оценка | Степень готовности % | Доля степени готовности % |
|---------------------------------------|--------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|
| Фундамент                             | 7                        | Имеется             | 100                  | 7                         |
| Стены                                 | 26                       | Имеется             | 100                  | 26                        |
| Перекрытия                            | 5                        | Имеется             | 100                  | 5                         |
| Кровля                                | 7                        | Имеется             | 100                  | 7                         |

|                                                         |    |                                                                                   |     |      |
|---------------------------------------------------------|----|-----------------------------------------------------------------------------------|-----|------|
| Полы                                                    | 9  | Отсутствует покрытие полов                                                        | 50  | 4,5  |
| Проемы                                                  | 8  | Отсутствуют дверные заполнения                                                    | 50  | 4    |
| Отделочные работы                                       | 12 | Отсутствует финишное покрытие                                                     | 80  | 9,6  |
| Внутренние электротехнические сантехнические устройства | 18 | Отсутствуют сантехнические устройства и система отопления (котел газовый имеется) | 30  | 5,4  |
| Прочие работы                                           | 8  | Имеется                                                                           | 100 | 8    |
| Степень готовности                                      |    |                                                                                   |     | 76,5 |

Степень готовности принимаем 77%

### 15. 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, отдаленность 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 №15

| №  | 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 <a href="https://www.avito.ru/bugulma/zemelye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_1931336412">https://www.avito.ru/bugulma/zemelye_uchastki/uchastok_11_sot._izhs_1931336412</a>  | 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.                                                                                                                                                                                                                                  | <b>Сопоставим по дате публикации, месторасположению, отсутствию улучшений. Применяется в качестве аналога</b>               |
| 2. | РТ г. Бугульма ул. Цветочная    | 650000                      | Отсутствуют | 1200        | 542            | Интернет сайт «avito» 89868891536 <a href="https://www.avito.ru/bugulma/zemelye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1798873144">https://www.avito.ru/bugulma/zemelye_uchastki/uchastok_12_sot._izhs_1798873144</a> | 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.                                                                                                                                                               | <b>Сопоставим по дате публикации, месторасположению, отсутствию улучшений. Применяется в качестве аналога</b>               |
| 3. | РТ г. Бугульма ул. Воронова     | 400000                      | Отсутствуют | 850         | 471            | Интернет сайт «avito» 89179201153 <a href="https://www.avito.ru/bugulma/zemelye_uchastki/uchastok_85_sot._izhs_3231796758">https://www.avito.ru/bugulma/zemelye_uchastki/uchastok_85_sot._izhs_3231796758</a> | 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 <a href="https://www.avito.ru/bugulma/zemelye_uchastki/uchastok_81_sot._izhs_1185411673">https://www.avito.ru/bugulma/zemelye_uchastki/uchastok_81_sot._izhs_1185411673</a> | 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 |

|    |                                                    |        |             |      |     |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                             |
|----|----------------------------------------------------|--------|-------------|------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                    |        |             |      |     |                                                                                                                                                                                                                                      | <p>езды Сабантуйская поляна.<br/>Рядом находится ТД АГАТ .<br/>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.<br/>Реальному покупателю- разумный торг 😊!!!!<br/>Звоните😊, пока за вас это не сделали другие!!!!</p> |                                                                                                                             |
| 5. | РТ Бугульминский район, д. Таллы Буляк             | 450000 | Отсутствуют | 1000 | 450 | <p>Интернет сайт<br/>«avito»<br/>89868896099<br/><a href="https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2869314446">https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2869314446</a></p>   | <p>Продам участок под строительство ИЖС<br/>Торг уместен</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 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 | <p>Интернет сайт<br/>«avito»<br/>89587249182<br/><a href="https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot._izhs_1758461131">https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_85_sot._izhs_1758461131</a></p>   | <p>Продается земельный участок в п.Подлесный по ул.Уютная<br/>Перекресток ул.Закирова и Уютная.<br/>В районе мечети.<br/>Ровный участок.<br/>Участок в собственности, документы на руках.<br/>Участок угловой, что очень удобно<br/>Кадастровый номер 16:13:020670;346</p>                                                                                                      | 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 | <p>Интернет сайт<br/>«avito»<br/>89874119307<br/><a href="https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot._izhs_1609604569">https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot._izhs_1609604569</a></p> | <p>В связи с переездом продается участок в п.Подлесный.<br/>Тихое, спокойное место. Хороший воздух.<br/>Есть возможность расширить участок.<br/>Газ, свет - рядом, центральное водоснабжение.<br/>Улица жилая: рядом жилые дома, строятся новые.<br/>В собственности.</p>                                                                                                       | 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 | <p>Интернет сайт<br/>«avito»<br/>89933008685<br/><a href="https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot._izhs_1609604569">https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot._izhs_1609604569</a></p> | <p>Продам земельный участок, ровный по улице Тимерзянова.<br/>Торг при осмотре.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b>Сопоставим по, дате публикации, месторасположению, отсутствию</b>                                                        |

|  |  |  |  |  |  |                                             |  |                                           |
|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------------|--|-------------------------------------------|
|  |  |  |  |  |  | ye_uchastki/uchastok_9_sot. izhs_1097612882 |  | улучшений. Применяется в качестве аналога |
|--|--|--|--|--|--|---------------------------------------------|--|-------------------------------------------|

Предложения о продаже жилых домов.

Таблица №16

| №  | Адрес                                   | Стоимость предложения, руб. | Улучшения                        | Площадь жилого дома, м2 | Площадь земельного участка, м2 | Стоимость 1м2 здания с учетом земельного участка, руб. | Подтверждение информации (Продавец, Интернет сайт «avito»)                                                                                                                                                         | Текст объявления                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                               |
|----|-----------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. | РТ г. Бугульма, микро-район Б           | 3600000                     | Баня                             | 130                     | 600                            | 27692                                                  | 89872618548<br><a href="https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_130_m_na_uchastke_6_sot._3529586007">https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_130_m_na_uchastke_6_sot._3529586007</a>   | Продаётся дом , новый никто не жил рядом с домом есть баня                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Сопоставим по, дате публикации, месторасположению, физическим характеристикам. Применяется в качестве аналога |
| 2. | РТ г. Бугульма М. Бугульма, ул. Полевая | 7000000                     | Баня с бассейном, гараж, хозблок | 200                     | 1500                           | 35000                                                  | 89587456162<br><a href="https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_200_m_na_uchastke_15_sot._1820297183">https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_200_m_na_uchastke_15_sot._1820297183</a> | Продается дом с русской печью, баней, бассейном и виноградником!<br>Дом в М. Бугульме, 3 км от г. Бугульма (Казань - 320км, Уфа 230км, Самара 270км, Москва - 1100км) кирпичный, 3 этажа - фактическая площадь 320 кв.м., построен в 2006г, участок 15 соток. Имеется баня, гараж, подвал, погреб. 1й этаж: кухня-столовая с русской печью, гостиная, ванна, туалет, веранда, терраса с мангалом с вытяжкой и с выходом к цветнику и газону. 2й этаж: 3 спальни, кабинет, с/у с душем. 3й этаж: зона отдыха с окнами на 4 стороны, копильня. Хоз. блок | Сопоставим по, дате публикации, месторасположению, физическим характеристикам. Применяется в качестве аналога |

|   |                                              |         |                                   |     |      |       |                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                      |
|---|----------------------------------------------|---------|-----------------------------------|-----|------|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                              |         |                                   |     |      |       |                                                                                                                                                                                                                    | (пристроен к дому): прачечная, комната для инвентаря, баня с бассейном и с/у. Гараж на 2 машины под домом с автоматическими воротами. Отопление котел АГВ, установлен бойлер на 200л, имеется резервный система обогрева. Вся пешеходная зона со стоянкой на 6 а/м брусчатка. Приусадебный участок 4 сотки: яблони, вишня, малина, смородина, виноград. Дорога перед домом асфальт. Все коммуникации: газ, вода (центр.+скважина) электричество 220/380, интернет, телефон. Спокойный район, отличные соседи. Экологически чистый район (в 500м от дома весной растут подснежники), летом - озера, реки, осенью - грибы, ягоды, орехи, зимой - горнолыжный склон в 50км (Альметьевск, комплекс "Ян", перепад высот 126м, длина до 920м). Есть прямые авиарейсы в города: Москва, Сургут, Нижневартовск, Усинск, Ноябрьск, Н.Уренгой Собственник. ТОРГ. |                                                                                                                      |
| 3 | РТ г. Бугульма, пос. Подлесный, ул. Сагди 14 | 6000000 | Гараж на 2 машины, баня, сарай    | 170 | 1000 | 35294 | 89869103771<br><a href="https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_170_m_na_uchastke_10_sot._2305574758">https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_170_m_na_uchastke_10_sot._2305574758</a> | Продается комплекс зданий и сооружений производственного назначения. Второй этаж оборудован в административный комплекс (офис).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>Сопоставим по, дате публикации, месторасположению, физическим характеристикам. Применяется в качестве аналога</b> |
| 4 | РТ г. Бугульма, Хади Атласи, микрорайон Б    | 5600000 | Гараж, сарай, баня, летний домик. | 140 | 870  | 40000 | 89587242147<br><a href="https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_140_m_">https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_140_m_</a>                                                   | Продается коттедж 140 м.кв. с мансардным этажом по ул. Атласи, г. Бугульма. Участок 8.7 соток. Имеются все коммуникации, гараж, сарай, летний домик, 2 теплицы, 2 декоративных водоема, плодовые                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Сопоставим по, дате публикации, месторасположению, но имеет мансардный этаж. Не применяется в качестве аналога       |

|   |                                      |         |                                                        |       |      |       |                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                          |
|---|--------------------------------------|---------|--------------------------------------------------------|-------|------|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   |                                      |         | Ман-сардный этаж                                       |       |      |       | na_uchastke_87_sot._3474656852                                                                                                                                                                                       | деревья и кустарники. На 1 этаже две спальни, раб.комната, гостиная, кухня, санузел и баня. На мансардном этаже 2 спальни для детей, гардеробная комната, санузел, веранда. В доме есть два входа. Возможен небольшой торг. Звоните                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                          |
| 5 | РТ г. Бугульма, ул. Международная 60 | 8500000 | Гараж, баня, хозблок                                   | 250   | 700  | 34000 | 89587450043<br><a href="https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_250_m_na_uchastke_7_sot._3000808811">https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_250_m_na_uchastke_7_sot._3000808811</a>     | Продаётся 2-х этажный кирпичный дом. На первом этаже располагается: гостиная, кухня, холл, туалет, электрическая сауна с душевой, веранда, гараж (на 1 машину). На втором этаже располагается: 4 комнаты, туалет с ванной, 2 кладовки, веранда. На участке находится отдельно стоящая баня (на дровах) с хоз. постройками. Баня разделена на 3 зоны: парилка, мочечная, комната отдыха. К бане пристроена закрытая беседка.                                                                                                                                         | Сопоставим по, дате публикации, физическим характеристикам, но расположен в более привлекательном районе. Не применяется в качестве аналога              |
| 6 | РТ г. Бугульма, пос. Подлесный,      | 8000000 | Баня, гараж в доме, беседка с летней кухней, хоздблок. | 218,9 | 1400 | 36546 | 89872114596<br><a href="https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_2189_m_na_uchastke_14_sot._3520378673">https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_2189_m_na_uchastke_14_sot._3520378673</a> | Продается 2х этажный кирпичный индивидуальный жилой дом с общей площадью 218,9 кв.м на земельном участке 1462 кв.м в пос. Подлесный Бугульминского района в 4 км. от города. Территория дома огорожена, установлен домофон. Дом со всеми коммуникациями: электричество, вода, газ, отопление, котёл, водонагреватель, 2 септика. Все окна пластиковые. На территории выложена брусчатка. На первом этаже: большой холл, прихожая, просторная гостиная, кухня, столовая, отдельный санузел. Баня, гараж, кладовые, погреб находятся в доме. На втором этаже: большой | Сопоставим по, дате публикации, месторасположению, физическим характеристикам, но на 1 этаже расположены гараж и баня. Не применяется в качестве аналога |

|  |  |  |  |  |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  |  |  |  |  |  |  | <p>холл(веранда), 3 спальни, раздельный санузел. Мебель и техника остаётся частично. На территории располагается беседка, барбекю с летней кухней. Имеется хозсарай. Перед домом красивый сад с цветами и деревьями. Сзади дома огород: 2 теплицы, растут яблони, груши, сливы, вишня, виноград, облепиха, а также смородина, малина, ежевика, жимолость, крыжовник, клубника. Земля плодородная.</p> <p>Дом находится в тихом живописном месте рядом с лесом. Очень дружные соседи. Дом полностью готов к проживанию. До остановки 7-8 мин. пешком, регулярно ходит автобус, удобные подъездные пути.</p> <p>Один собственник, обременений нет, документы готовы. Торг уместен. Звоните!</p> |  |
|--|--|--|--|--|--|--|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

Источник информации: Интернет сайт «avito»

**Оценка стоимости жилого дома с земельным участком.****Оценка земельного участка****15.1.1. Выбор объектов аналогов.**

Информация по купле-продаже аналогов.

Таблица №17

| Характеристика Объекта                    | Оцениваемый объект                                       | Объект 1                                                                                                                                                                    | Объект 2                                                                                                                                                                  | Объект 3                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес                                     | Бугульминский р-н, с. Малая Бугульма, ул. Полевая д. 105 | 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» |                                                          | <a href="https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1931336412">https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_1931336412</a> | <a href="https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_1097612882">https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_9_sot_izhs_1097612882</a> | <a href="https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1798873144">https://www.avito.ru/bugulma/zemelnye_uchastki/uchastok_12_sot_izhs_1798873144</a> |
| Продавец                                  |                                                          | 89587250050                                                                                                                                                                 | 89933008685                                                                                                                                                               | 89868891530                                                                                                                                                                 |
| Улучшения                                 |                                                          | Отсутствуют                                                                                                                                                                 | Отсутствуют                                                                                                                                                               | Отсутствуют                                                                                                                                                                 |
| Площадь земельного участка, кв.м.         | 913                                                      | 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                                                                                                                                                |

**15.1.2. 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.

**15.1.3. 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.

#### 15.1.4. 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 №18

| 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                                         | 913                | 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»<br>с. Малая Бугульма | Мкр «БФЗ»<br>с. Малая Бугульма | Мкр «БФЗ»<br>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                                           | 913                          | 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.     |                              | 426 371                        |                                |                                |

#### 15.1.5. 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 426 371 рублей. Округлено: 426 000 рублей.

Стоимость 1м<sup>2</sup> земельного участка- 466,6 рублей.

Таким образом, стоимость земельного участка, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский р-н, с. Малая Бугульма, ул. Полевая д. 105, определенная методом сравнения продаж, составляет: 426 000 рублей.

## 15.2 Оценка стоимости жилого дома

### 15.2.1. Выбор объектов аналогов.

Информация по купле-продаже аналогов.

Таблица №19

| Характеристика Объекта        | Оцениваемый объект                                       | Объект 1                                                                                                                                                                                                                                     | Объект 2                                                                                                                                                                                                                         | Объект3                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Адрес                         | Бугульминский р-н, с. Малая Бугульма, ул. Полевая д. 105 | Г. Бугульма ул. Полевая 89587456162                                                                                                                                                                                                          | Бугульма, микрорайон В 89872618548                                                                                                                                                                                               | Пос. Подлесный, ул. Сагди 14 89869103771                                                                                                                                                                                           |
| Цена продажи, руб.            |                                                          | 7000000                                                                                                                                                                                                                                      | 3600000                                                                                                                                                                                                                          | 6000000                                                                                                                                                                                                                            |
| Выставлены на продажу         | 10.12.2023                                               | 10.12.2023                                                                                                                                                                                                                                   | 10.12.2023                                                                                                                                                                                                                       | 10.12.2023                                                                                                                                                                                                                         |
| Источник информации « Avito»  |                                                          | <a href="https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_200_m_na_uchastke_15_sot._1820297183">https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_200_m_na_uchastke_15_sot._1820297183</a><br>№ 1820297183<br>· 18 ноября в 21:57 · | <a href="https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_130_m_na_uchastke_6_sot._3529586007">https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_130_m_na_uchastke_6_sot._3529586007</a><br>№ 3529586007<br>· 4 декабря | <a href="https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_170_m_na_uchastke_10_sot._2305574758">https://www.avito.ru/bugulma/doma_dachi_kottedzhi/dom_170_m_na_uchastke_10_sot._2305574758</a><br>№ 2305574758<br>· 12 ноября |
| Хозяйственные постройки       |                                                          | Гараж, хозблок, баня с бассейном                                                                                                                                                                                                             | Баня                                                                                                                                                                                                                             | Гараж на 2 автомобиля, баня, сарай                                                                                                                                                                                                 |
| Физические характеристики     |                                                          |                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                    |
| Вид использованных материалов | Кирпичные, шлакоблочные (группа капитальности 2)         | Кирпичные, оштукатуренные (группа капитальности 2)                                                                                                                                                                                           | Кирпичные (группа капитальности 2)                                                                                                                                                                                               | Кирпичные, обшитые сайдингом (группа капитальности 2)                                                                                                                                                                              |
| Техническое состояние         | Степень готовности 77%                                   | Состояние хорошее, износ 10% 2006 год постройки                                                                                                                                                                                              | Степень готовности 77%                                                                                                                                                                                                           | Состояние хорошее, износ 10% 2006 год постройки                                                                                                                                                                                    |
| Этажность                     | 2                                                        | 3                                                                                                                                                                                                                                            | 2                                                                                                                                                                                                                                | 2                                                                                                                                                                                                                                  |

|                                   |                         |                         |                         |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Общая площадь, Кв.м.              | 370,7                   | 200                     | 130                     | 170                     |
| Наличие мебели                    |                         | Отсутствует             | Отсутствует             | Отсутствует             |
| Земельный участок                 |                         |                         |                         |                         |
| Площадь земельного участка, кв.м. | 913                     | 1500                    | 600                     | 1000                    |
| Месторасположение                 | с. М. Бугульма          | с. Малая Бугульма       | микрорайон В            | пос. Подлесный          |
| Целевое назначение                | Жилое                   | Жилое                   | Жилое                   | Жилое                   |
| Разрешенное использование         | Под жилую застройку     | Под жилую застройку     | Под жилую застройку     | Под жилую застройку     |
| Физические характеристики         |                         |                         |                         |                         |
| Рельеф                            | Рельеф ровный           | Рельеф ровный           | Рельеф ровный           | Рельеф ровный           |
| Транспортная доступность          | Хорошая                 | Хорошая                 | Хорошая                 | Хорошая                 |
| Инфраструктура района             | Вода, газ электричество | Вода, газ электричество | Вода, газ электричество | Вода, газ электричество |

#### 15.2.1.1. 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.

#### 15.2.1.3. 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.

#### 15.2.1.4. 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 условия финансирования сделок. Данная корректировка не проводилась, так как объекты аналогии проданы.
2. Корректировка на условия платежа при совершении сделок.  
Данная корректировка не проводилась, так как объекты аналогии проданы.
3. Корректировка на обстоятельства совершения сделки. Данная корректировка не проводилась, так как объекты аналогии проданы. Объекты аналогии были открыто выставлены на продажу в средствах массовой информации и через риэлтерские агентства.
4. Корректировка на изменение цен за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки. Объекты аналогии проданы на момент оценки, соответственно корректировку не вводим.
5. Корректировка на торг.

### Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 120

| Класс объектов            | Неактивный рынок |                        |       |
|---------------------------|------------------|------------------------|-------|
|                           | Среднее          | Доверительный интервал |       |
| Цены предложений объектов |                  |                        |       |
| 1. Дачи                   | 14,4%            | 12,6%                  | 16,2% |
| 2. Дома                   | 13,7%            | 11,6%                  | 15,7% |
| 3. Таунхаусы              | 13,5%            | 11,1%                  | 15,9% |
| 4. Коттеджи               | 14,1%            | 11,8%                  | 16,4% |

«Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома.»

Корректировку на торг объектов – аналогов принимаем в размере 14,1%.

6. Корректировка на хозяйственные постройки.

Объекты аналогии имеют хозяйственные постройки.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома.  
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.  
Полная версия.

### Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал

Таблица 47

| Наименование коэффициента                                                                                                                                                                                                  | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| 1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи                                                                                                                                                                                |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены жилого дома, на придомовой территории которого расположены типовые хозяйственные постройки (баня, гараж и т.д.), к удельной цене такого же дома, на придомовой территории которого нет хозпостроек | 1,16             | 1,14                   | 1,18 |

«Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома.»

Таблица №20

| № | Объект аналог    | Хозяйственные постройки                     | Значение корректировки |
|---|------------------|---------------------------------------------|------------------------|
| 1 | Объект аналог №1 | гараж, баня с бассейном, хозяйственный блок | 1/1,18=0,84            |
| 2 | Объект аналог №2 | баня                                        | 1/1,14=0,88            |
| 3 | Объект аналог №3 | Гараж на 2 машины, баня, сарай              | 1/1,18=0,84            |

7. Стоимость земельного участка.

Объекты аналогии и оцениваемый объект расположены в однотипных ценовых районах, корректировку не производим.

8. Корректировка на физические характеристики жилого дома.

Вид используемых материалов. Объекты аналогии и объект оценки жилые дома 2 группы капитальности, корректировку не производим.

Планировка. Оцениваемый объект и объекты аналогии имеют сравнимую планировку, корректировку не производим.

Техническое состояние.

**Шкала экспертных оценок для определения  
физического износа. Недвижимость<sup>19</sup>**

Таблица 58

| Экспертная оценка физического состояния | Характеристика физического состояния                                                                                                                      | Физический износ, % |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Хорошее                                 | Повреждений нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте дефекты, не влияющие на эксплуатацию. Капитальный ремонт может производиться местами. | 0-20                |
| Удовлетворительное                      | Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют капитального ремонта, который целесообразен именно сейчас                           | 21-40               |
| Неудовлетворительное                    | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта                                                        | 41-60               |

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома.  
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.  
Полная версия.

**Значения корректирующих коэффициентов,  
усредненные по городам России, и границы  
доверительных интервалов**

Таблица 59

| Наименование коэффициента                                                                                                                                            | Среднее значение | Доверительный интервал |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------------|------|
| 1.Дачи, 2.Дома, 3.Таунхаусы, 4.Коттеджи                                                                                                                              |                  |                        |      |
| Отношение удельной цены жилого дома в хорошем состоянии/нового дома к удельной цене такого же дома в удовлетворительном состоянии                                    | 1,19             | 1,17                   | 1,22 |
| Отношение удельной цены жилого дома в хорошем состоянии/нового дома к удельной цене такого же дома в неудовлетворительном состоянии (требующем капитального ремонта) | 1,26             | 1,24                   | 1,29 |

«Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома.»

Оцениваемый объект и объект аналог №2 имеют сравнительно одинаковое техническое состояние (степень готовности 77%), корректировку не производим.

Объекты аналоги №1, 3 жилые дома в хорошем техническом состоянии с выполненными работами косметического ремонта улучшенного качества. Вводим понижающую корректировку на степень готовности и физическое состояние  $0,77 \cdot 1,19 = 0,92$ . Техническое состояние домов определялось на основании телефонных переговоров с продавцами

Площадь. Объекты аналоги и оцениваемый объект имеют различную площадь.

которого можно использовать при корректировке цен объектов аналогов (см. рис. 20).

Корректировку можно определить по следующей формуле:

$$K_{\text{масшт}} = \left( \frac{S_{\text{ОО}}}{S_{\text{ОА}}} \right)^k \quad (2)$$

где:

$S_{\text{ОО}}$  – площадь объекта оценки, кв. м.

$S_{\text{ОА}}$  – площадь объекта аналога, кв.м.

$k$  – коэффициент торможения.

### Коэффициенты торможения (показатели степенной функции) для расчета корректировки на общую площадь

Таблица 51

| Класс жилых домов                                    | Среднее значение | Доверительный интервал |        |
|------------------------------------------------------|------------------|------------------------|--------|
| 1. Дачи,<br>2. Дома,<br>3. Таунхаусы;<br>4. Коттеджи | -0,117           | -0,111                 | -0,123 |
| Класс жилых домов                                    | Среднее значение | Расширенный интервал   |        |
| 1. Дачи,<br>2. Дома,<br>3. Таунхаусы;<br>4. Коттеджи | -0,117           | -0,083                 | -0,142 |

«Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома.»

Таблица №21

| № | Объект аналог      | Площадь, м2 | Значение корректировки             |
|---|--------------------|-------------|------------------------------------|
| 1 | Оцениваемый объект | 370,7       |                                    |
| 2 | Объект аналог №1   | 200         | $(370,7/200) \cdot -0,117 = 0,930$ |
| 3 | Объект аналог №2   | 130         | $(370,7/130) \cdot -0,117 = 0,884$ |
| 4 | Объект аналог №3   | 170         | $(370,7/170) \cdot -0,117 = 0,912$ |

9. Корректировка на транспортную доступность.

Все объекты аналоги расположены в жилых зонах с хорошей транспортной доступностью. Корректировку не вводим.

10.Корректировка на инфраструктуру района.

Все объекты аналоги расположены в районах с развитой инфраструктурой. Корректировку не вводим.

11. Наличие мебели. Объекты аналоги продается без мебели, корректировку не производим.

Таблица №22

| Характеристика                           | Оцениваемый объект | Объект 1                         | Объект 2   | Объект 2                           |
|------------------------------------------|--------------------|----------------------------------|------------|------------------------------------|
| Рыночная стоимость, руб.                 |                    | 7000000                          | 3600000    | 6000000                            |
| Условия финансирования сделок            |                    | -                                | -          | -                                  |
| Условия платежа                          |                    | -                                | -          | -                                  |
| Обстоятельства совершения сделки         |                    | -                                | -          | -                                  |
| Дата продажи (выставлены на продажу)     | 10.12.2023         | 10.12.2023                       | 10.12.2023 | 10.12.2023                         |
| Корректировка по дате, %                 |                    | -                                | -          | -                                  |
| Корректировка по дате, руб.              |                    | -                                | -          | -                                  |
| Корректировка на торг, %.                |                    | 14,1                             | 14,1       | 14,1                               |
| Скорректированная стоимость, руб.        |                    | 6013000                          | 3092400    | 5154000                            |
| Площадь земельного участка, кв.м.        | 913                | 1500                             | 600        | 1000                               |
| Стоимость 1м2 земельного участка, руб.   |                    | 466,6                            | 466,6      | 466,6                              |
| Стоимость земельного участка             |                    | 699900                           | 279960     | 466600                             |
| Стоимость дома                           |                    | 5313100                          | 2812440    | 4687400                            |
| Площадь                                  | 370,7              | 200                              | 130        | 170                                |
| Стоимость 1м2 объекта аналога (руб. /м2) |                    | 26566                            | 21634      | 27573                              |
| Хозяйственные постройки                  |                    | Гараж, хозблок, баня с бассейном | Баня       | Гараж на 2 автомобиля, баня, сарай |

|                                                                                  |                                                  |                                                       |                                    |                                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|
| Корректировка на хозяйственные постройки, %.                                     |                                                  | 16                                                    | 12                                 | 16                                               |
| Корректировка на хозяйственные постройки                                         |                                                  | 0,84                                                  | 0,88                               | 0,84                                             |
| Вид использованных материалов                                                    | Кирпичные, шлакоблочные (группа капитальности 2) | Кирпичные, обшитые сайдингом (группа капитальности 2) | Кирпичные (группа капитальности 2) | Кирпичные, шлакоблочные (группа капитальности 2) |
| Корректировка по виду использованных материалов,                                 |                                                  | 1,0                                                   | 1,0                                | 1,0                                              |
| Корректировка на планировку, этаж                                                |                                                  | 1,0                                                   | 1,0                                | 1,0                                              |
| Площадь                                                                          | 370,7                                            | 200                                                   | 130                                | 170                                              |
| Корректировка на площадь, %                                                      |                                                  | 7,0                                                   | 11,6                               | 8,8                                              |
| Корректировка на площадь                                                         |                                                  | 0,930                                                 | 0,884                              | 0,912                                            |
| Техническое состояние                                                            | Степень готовности 77%                           | Состояние хорошее, износ 10% 2006 год постройки       | Степень готовности 77%             | Состояние хорошее, износ 10% 2006 год постройки  |
| Корректировка на техническое состояние, %                                        |                                                  | 8                                                     | 0                                  | 8                                                |
| Корректировка на техническое состояние                                           |                                                  | 0,92                                                  | 1,0                                | 0,92                                             |
| Наличие мебели                                                                   |                                                  | -                                                     | -                                  | -                                                |
| Скорректированная стоимость 1м2 жилого дома, руб.                                |                                                  | 19093                                                 | 16830                              | 19433                                            |
| Стоимость оцениваемого жилого дома                                               |                                                  | 7077675                                               | 6238748                            | 7203899                                          |
| Стоимость оцениваемого земельного участка                                        |                                                  | 426000                                                | 426000                             | 426000                                           |
| Скорректированная стоимость жилого дома с постройками и земельным участком, руб. |                                                  | 7503675                                               | 6664748                            | 7629899                                          |
| Валовая корректировка                                                            |                                                  | 45,1                                                  | 37,7                               | 46,9                                             |
| Весовой коэффициент                                                              |                                                  | 0,33                                                  | 0,35                               | 0,32                                             |
| Скорректированная стоимость, руб.                                                |                                                  | 7250442                                               |                                    |                                                  |

#### 15.2.1.5. 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 объектов аналогов каждому объекту был присвоен весовой коэффициент) стоимостью 7 250 442 рублей. Округлено 7 250 000 рублей

Таким образом, стоимость жилого дома с земельным участком, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский р-н, с. Малая Бугульма, ул. Полевая д. 105, определенная методом сравнения продаж, составляет: 7 250 000 рублей.

Семь миллионов двести пятьдесят тысяч рублей.

в том числе:

стоимость жилого дома – 6 824 000 рублей

стоимость земельного участка – 426 000 рублей

## **16. Согласование результатов.**

### **16.1. 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 учитываются 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 опирающегося на стоимость воспроизводства объекта

### **16.2. 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 жилого дома с земельным участком, расположенного по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Бугульминский р-н, с. Малая Бугульма, ул. Полевая д. 105, по состоянию на 10.12.2023 года составляет: 7 250 000 рублей.**

Семь миллионов двести пятьдесят тысяч рублей.

в том числе:

стоимость жилого дома – 6 824 000 рублей

стоимость земельного участка – 426 000 рублей

### **16.4. Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость.**

Рыночная стоимость жилого дома с земельным участком может находиться в интервале от 6 664 748 рублей до 7 629 899 рублей.

### **16.5. 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. Жилой дом, вид с улицы



Фото 2. Улица



Фото 3. Информационная табличка

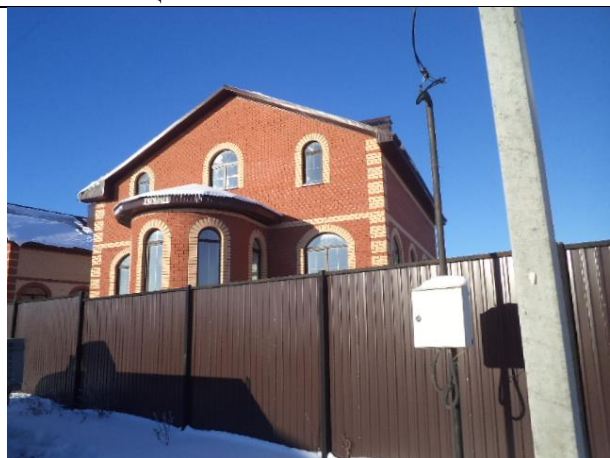


Фото 4. Жилой дом, вид с улицы

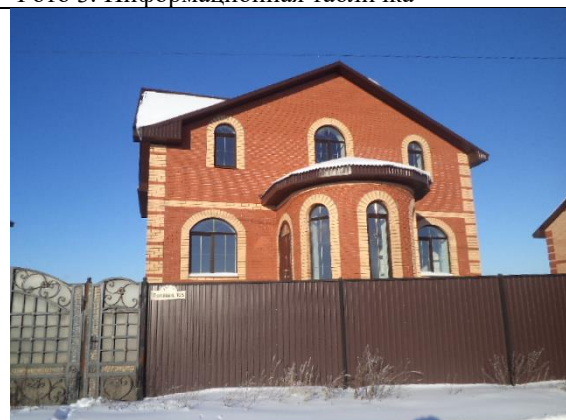


Фото 5. Жилой дом, вид с улицы



Фото 6. Жилой дом, вид с улицы



Фото 7. Жилой дом



Фото 8. Жилой дом



Фото 9 Жилой дом



Фото 10 Жилой дом



Фото 11. Веранда 1



Фото 12. Веранда 1



Фото 13. Гостиная 2



Фото 14 Гостиная 2



Фото 15 Гостиная 2



Фото 16 Гостиная 2



Фото17 Кухня 4



Фот 18 Кухня 4



Фото 19 Подвал 2



Фото 20 Подвал 2



Фото 21 Подвал 1



Фото 22 Подвал 1



Фото 23 Лестничная клетка 3

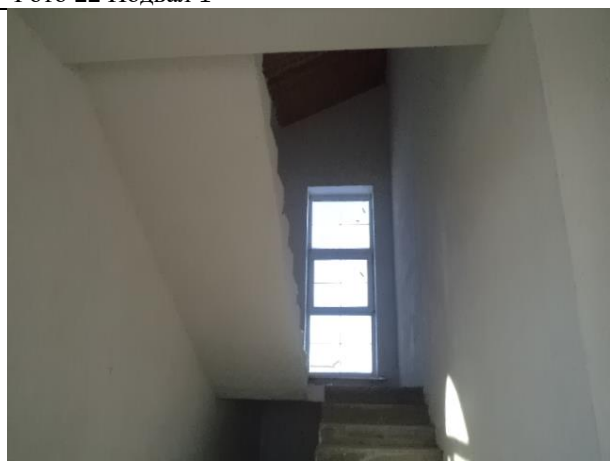
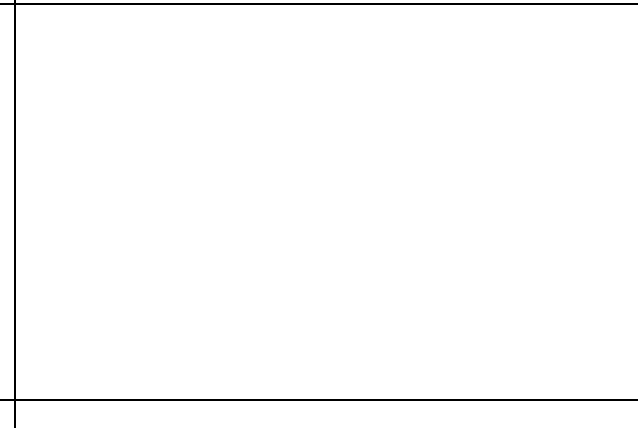


Фото 24 Лестничная клетка 3

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| <p>Фото 25 Лестничная клетка 3</p>                                                  | <p>Фото 26 Лестничная клетка 3</p>                                                   |
|   |   |
| <p>Фото 27 Жилая 1</p>                                                              | <p>Фото 28 Жилая 1</p>                                                               |
|  |  |
| <p>Фото 29 Жилая 3</p>                                                              | <p>Фото 30 Жилая 3</p>                                                               |
|  |  |
| <p>Фото 31 Жилая 3</p>                                                              |                                                                                      |

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Лист 1

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан  
полное наименование органа регистрации прав

15.05.2023г.

№ КУВИ-001/2023-111988744

На основании запроса от 15.05.2023, поступившего на рассмотрение 15.05.2023, сообщаем, что правообладателем Зейналов Амирали Гюлага оглы; дата рождения: 01.07.1975; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 92 20 № 838442 от 13.08.2020 выдан: МВД по Республике Татарстан; СНИЛС: 155-917-090 88; адрес места жительства или места пребывания: 423210, Республика Татарстан, р-н. Бугульминский, с. Малая Бугульма, ул. Полевая, д. 101; предыдущие фамилия и/или имя, и/или отчество: ; предыдущий(ие) документ(ы), удостоверяющий(ие) личность: Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 3609 № 135080 от 22.08.2009, Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 9216 № 122878 от 14.09.2016., по состоянию на 15.05.2023 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

|   |       |                                                       |                                                     |                                                                                                                      |                                                            |
|---|-------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| 1 | 1.1   | Вид объекта недвижимости:                             |                                                     | Здание                                                                                                               |                                                            |
|   |       | Кадастровый номер:                                    |                                                     | 16:13:090101:1172                                                                                                    |                                                            |
|   |       | Назначение объекта недвижимости:                      |                                                     | Жилое                                                                                                                |                                                            |
|   |       | Виды разрешенного использования объекта недвижимости: |                                                     | данные отсутствуют                                                                                                   |                                                            |
|   |       | Адрес:                                                |                                                     | Республика Татарстан, р-н Бугульминский муниципальный, с/п Малобугульминское, с. Малая Бугульма, ул. Полевая, д. 105 |                                                            |
|   |       | Площадь:                                              |                                                     | 370.7                                                                                                                |                                                            |
|   |       | 1.2                                                   | вид права, доля в праве:                            |                                                                                                                      | Собственность                                              |
|   |       |                                                       | дата государственной регистрации:                   |                                                                                                                      | 20.07.2016                                                 |
|   |       |                                                       | номер государственной регистрации:                  |                                                                                                                      | 16-16/015-16/103/001/2016-7543/1                           |
|   |       |                                                       | основание государственной регистрации:              |                                                                                                                      | Договор аренды земельного участка, № 146, выдан 21.08.2015 |
|   |       |                                                       | дата государственной регистрации прекращения права: |                                                                                                                      | данные отсутствуют                                         |
|   | 1.3   | Ограничение права и обременение объекта недвижимости: |                                                     |                                                                                                                      |                                                            |
|   |       | 1.3.1                                                 | вид:                                                | Запрещение регистрации                                                                                               |                                                            |
|   | 1.3.2 |                                                       | номер государственной регистрации:                  | 16:13:090101:1172-16/203/2023-15                                                                                     |                                                            |
|   |       | 1.3.2                                                 | вид:                                                | Запрещение регистрации                                                                                               |                                                            |
|   | 1.3.3 |                                                       | номер государственной регистрации:                  | 16:13:090101:1172-16/203/2022-14                                                                                     |                                                            |
|   |       | 1.3.3                                                 | вид:                                                | Запрещение регистрации                                                                                               |                                                            |
|   | 1.3.4 |                                                       | номер государственной регистрации:                  | 16:13:090101:1172-16/120/2022-13                                                                                     |                                                            |
|   |       | 1.3.4                                                 | вид:                                                | Запрещение регистрации                                                                                               |                                                            |
|   | 1.3.5 |                                                       | номер государственной регистрации:                  | 16:13:090101:1172-16/120/2022-12                                                                                     |                                                            |
|   |       | 1.3.5                                                 | вид:                                                | Запрещение регистрации                                                                                               |                                                            |
|   |       |                                                       | номер государственной регистрации:                  | 16:13:090101:1172-16/120/2022-11                                                                                     |                                                            |

|                               |  |                                                                                                                                                                                                      |  |
|-------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН             |  | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                                                                                                                 |  |
| полное наименование должности |  | Сведения о сертификате                                                                                                                                                                               |  |
|                               |  | <p>Сертификат № 64503127400 М.В. [подпись]</p> <p>Издан: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА</p> <p>Действителен с 17.05.2023</p>                                                                |  |
|                               |  | <p>СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ ФГИС ЕГРН</p> <p>БУГУЛЬМИНСКИЙ ФИЛИАЛ ГБУ «МОЦРТ»</p> <p>г. БУГУЛЬМА, ул. Д.ХАЛИЛЫ, 123</p> <p>Уполномоченный сотрудник</p> <p>Г АЙНЦЕВА Н А</p> <p>20.05.23</p> <p>РЕМЯ</p> |  |



|       |                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|       | основание государственной регистрации:                | <p>Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, занимаемого собственником объекта недвижимости, № 173, выдан 22.08.2016</p> <p>Постановление Руководителя исполнительного комитета Бугульминского муниципального района РТ "О передаче земельного участка в собственность", № 950, выдан 17.08.2016</p> <p>Договор купли-продажи земельного участка, находящегося в государственной собственности, № 273, выдан 16.11.2016</p> <p>Постановление О передаче земельного участка в собственность, № 1292, выдан 25.10.2016</p> <p>Заявление о государственной регистрации права на недвижимое имущество, сделки с ним, ограничения (обременения), перехода, прекращения права на недвижимое имущество, № 16/103/002/2017-20, выдан 17.02.2017</p> <p>Заявление о государственной регистрации права на недвижимое имущество, сделки с ним, ограничения (обременения), перехода, прекращения права на недвижимое имущество, № 16/103/002/2017-134, выдан 27.04.2017, Зайналов Амирали Гюлага оглы</p> |
|       | дата государственной регистрации прекращения права:   | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 3.3   | Ограничение права и обременение объекта недвижимости: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3.3.1 | вид:                                                  | Запрещение регистрации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|       | номер государственной регистрации:                    | 16:13:090101:1205-16/203/2023-16                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3.3.2 | вид:                                                  | Запрещение регистрации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|       | номер государственной регистрации:                    | 16:13:090101:1205-16/203/2022-15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3.3.3 | вид:                                                  | Запрещение регистрации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|       | номер государственной регистрации:                    | 16:13:090101:1205-16/120/2022-14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3.3.4 | вид:                                                  | Запрещение регистрации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|       | номер государственной регистрации:                    | 16:13:090101:1205-16/120/2022-13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3.3.5 | вид:                                                  | Запрещение регистрации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|       | номер государственной регистрации:                    | 16:13:090101:1205-16/120/2022-12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3.3.6 | вид:                                                  | Запрещение регистрации                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|       | номер государственной регистрации:                    | 16:13:090101:1205-16/120/2022-11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|                               |                                                                                                                |                                                                                                                                    |
|-------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| полное наименование должности | ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН                                                                                              | Сведения получены из ФГИС ЕГРН<br>Бугульминский филиал ГБУ «МОНРТ»<br>г. Бугульма, ул. Д.Халиля, д. 23<br>Уполномоченный сотрудник |
|                               | ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ                                                                                           |                                                                                                                                    |
|                               | Сертификат: 645751274001<br>Владелец: ФЕДЕРАЛЬНОЕ АГЕНСТВО<br>РЕГИСТРАЦИИ, К.А.Д.<br>Действителен с 17.05.2017 | ГАЙНЦЕВА НА<br>10.05.23 08:38<br>ДАТА РЕМЯ                                                                                         |

**ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА  
НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ, УДОСТОВЕРЯЮЩАЯ  
ПРОВЕДЕННУЮ ГОСУДАРСТВЕННУЮ РЕГИСТРАЦИЮ ПРАВ**

Дата выдачи: 20.07.2016

В Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Кадастровый (или условный) номер объекта:            | 16:13:090101:1172                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Объект недвижимости:                                    | Жилой дом, назначение: жилое, площадь 370, 7 кв.м., количество этажей: 3, в том числе подземных: 1, адрес (местонахождение) объекта: Российская Федерация, Республика Татарстан, р-н Бугульминский муниципальный, с/п Малобугульминское, с Малая Бугульма, ул Полевая, д 105 |
| Состав объекта недвижимости:                            |                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2. Правообладатель (правообладатели):                   | 2.1. Зейналов Амирали Гюлага оглы, дата рождения: 01.07.1975, место рождения: гор.Баку Республики Азербайджан, гражданство: Российская Федерация, СНИЛС: 155-917-090 88                                                                                                      |
| 3. Вид, номер и дата государственной регистрации права: | 3.1. Собственность, № 16-16/015-16/103/001/2016-7543/1 от 20.07.2016                                                                                                                                                                                                         |
| 4. Документы-основания:                                 | 4.1. Договор аренды земельного участка от 21.08.2015 №146                                                                                                                                                                                                                    |
| 5. Ограничение (обременение) права:                     | не зарегистрировано                                                                                                                                                                                                                                                          |

Настоящая выписка подтверждает проведение государственной регистрации права.  
Правообладатель: Зейналов Амирали Гюлага оглы

Государственный регистратор

(подпись, МП)

Хакимова З. Х.

(фамилия, инициалы)



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 12.07.2017 г., поступившего на рассмотрение 12.07.2017 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

|                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                                                              |                                                                                                                                                                                                                                               |
| (вид объекта недвижимости)                                                            |                                                                                                                                                                                                                                               |
| Лист № Раздела <u>1</u>                                                               | Всего листов раздела <u>1</u> : _____                                                                                                                                                                                                         |
| 13.07.2017 № 16-0-1-234/4002/2017-2052                                                | Всего разделов: _____                                                                                                                                                                                                                         |
| Кадастровый номер:                                                                    | 16:13:090101:1205                                                                                                                                                                                                                             |
| Номер кадастрового квартала:                                                          | 16:13:090101                                                                                                                                                                                                                                  |
| Дата присвоения кадастрового номера:                                                  | 12.05.2017                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ранее присвоенный государственный учетный номер:                                      | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                            |
| Адрес:                                                                                | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка.<br>Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Бугульминский муниципальный район, Малобугульминское сельское поселение, с/пос. Малая Бугульма, ул. Полевая, д. 105 |
| Площадь:                                                                              | 913 +/- 11 кв. м                                                                                                                                                                                                                              |
| Кадастровая стоимость, руб.:                                                          | 74875.13                                                                                                                                                                                                                                      |
| Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: | 16:13:090101:1172                                                                                                                                                                                                                             |
| Категория земель:                                                                     | Земли населенных пунктов                                                                                                                                                                                                                      |
| Вид разрешенного использования:                                                       | Для строительства индивидуального жилого дома                                                                                                                                                                                                 |
| Статус записи об объекте недвижимости:                                                | Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"                                                                                                                                                                                    |
| Особые отметки:                                                                       | данные отсутствуют                                                                                                                                                                                                                            |
| Получатель выписки:                                                                   | Курушин Антон Иванович                                                                                                                                                                                                                        |
| ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА                                                         | Гайничева Н.А.                                                                                                                                                                                                                                |
| (полное наименование должности)                                                       | (инициалы, фамилия)                                                                                                                                                                                                                           |

М.П.

Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

|                                                                                                                              |                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| <b>Земельный участок</b>                                                                                                     |                                                                     |
| (вид объекта недвижимости)                                                                                                   |                                                                     |
| Лист № Раздела <u>2</u>                                                                                                      | Всего листов раздела <u>2</u> : _____                               |
| 13.07.2017 № 16-0-1-234/4002/2017-2052                                                                                       | Всего разделов: _____                                               |
| Кадастровый номер:                                                                                                           | 16:13:090101:1205                                                   |
| 1. Правообладатель (правообладатели):                                                                                        | 1.1. Зейналов Амирани Гюлага оглы                                   |
| 2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:                                                                      | 2.1. Собственность, № 16:13:090101:1205-16/012/2017-1 от 12.05.2017 |
| 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                                                                                                | Гайничева Н.А.                                                      |
| (полное наименование должности)                                                                                              | (инициалы, фамилия)                                                 |

М.П.

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

|                                     |                             |                          |                       |
|-------------------------------------|-----------------------------|--------------------------|-----------------------|
| Земельный участок                   |                             |                          |                       |
| (наименование объекта недвижимости) |                             |                          |                       |
| Лист №                              | Раздела 3                   | Всего листов раздела 3 : | Всего разделов:       |
| 13.07.2017                          | № 16-0-1-234/4002/2017-2052 |                          | Всего листов выписки: |
| Кадастровый номер:                  |                             | 16:13:090101:1205        |                       |

План (чертеж, схема) земельного участка:



|                                                                     |                       |                                           |
|---------------------------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------|
| Масштаб 1:                                                          | Условные обозначения: |                                           |
| ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА<br><small>ОТДЕЛОВОЕ ИМУЩЕСТВО</small> |                       | Гайнцева Н.А.<br><small>(подпись)</small> |

М.П.



**Договор**  
**аренды земельного участка № 146**

**Республика Татарстан**  
**с. Малая Бугульма**

" 21 " августа 2015 г.

Исполнительный комитет муниципального образования «Малобугульминское сельское поселение» Бугульминского муниципального района Республики Татарстан, в лице руководителя исполнительного комитета Поваровой Марии Александровны, действующей на основании решения № 1 первой сессии совета от 14.10.2010 года и Устава, именуемый в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и «Арендатор»:

**Зейналов Амиралли Гюлага Оглы,**  
**01.07.1975 года рождения,**  
**паспорт серии 36 09 № 135080, выдан 22.08.2009 года**  
**Отделением УФМС России по Самарской области**  
**в Красноглинском районе гор. Самары,**  
**код подразделения 630-008,**  
**зарегистрированный: РТ, г. Бугульма,**  
**ул. Энтузиастов, д. 2, кв. 2,**

с другой стороны, в соответствии с п. 2 ст. 39.6, ст. 39.18 ЗК РФ, заключили настоящий договор (далее Договор) о нижеследующем:

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА**

1.1. Арендодатель сдал, а Арендатор принял в пользование на праве аренды земельный участок со следующими характеристиками:

- 1.1.1. Кадастровый номер 16:13:090101:1010
- 1.1.2. Общая площадь земельного участка 3149 (Три тысячи сто сорок девять) кв.м.
- 1.1.3. Местонахождение: РТ, Бугульминский муниципальный район, муниципальное образование «Малобугульминское сельское поселение», с. Малая Бугульма, ул. Полевая, д. 105
- 1.1.4. Разрешенное использование: для строительства индивидуального жилого дома
- 1.1.5. Целевое назначение (категория) земельного участка: земли населенных пунктов

1.2. Приведенная в настоящем договоре характеристика земельного участка является окончательной. Вся деятельность арендатора, изменяющая приведенную характеристику, может осуществляться с разрешения Арендодателя.

1.4. На земельный участок имеется обременение в виде права аренды согласно договора аренды земельного участка № 124 от 19.07.2012 г.

1.5. В договоре аренды земельного участка стороны договорились расторгнуть договор аренды № 124 от 19.07.2012 г. в связи с заключением нового договора аренды земельного участка.

Сдача земельного участка в аренду не влечет передачи права собственности на него. Выкуп арендованного земельного участка может быть осуществлен в установленном законодательством порядке.

На момент подписания договора Стороны не имеют претензий к состоянию передаваемого предмета Договора и его характеристикам.

## 2. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды устанавливается с 17.08.2015 г. по 16.08.2035 г.

2.2. Действие настоящего Договора прекращается со дня, следующего после даты, указанной в пункте 2.1. Однако окончание срока действия Договора не освобождает стороны от полного исполнения всех обязательств по настоящему Договору, не выполненным на момент прекращения Договора.

## 3. ПЛАТЕЖИ И РАСЧЕТЫ ПО ДОГОВОРУ

3.1. Величина ежегодной арендной платы за пользование земельным участком определена согласно прилагаемому к Договору расчету арендной платы и составляет: 477 руб. (Двести тридцать шесть рублей).

3.2. Арендная плата исчисляется с 01.09.2015 года.

3.4. Сроки внесения арендной платы: до окончания срока аренды ежемесячно не позднее 5 числа месяца, следующего за отчетным, в случае несвоевременного внесения арендной платы на невнесенную сумму начисляется штраф в размере 0,1% от просроченной суммы арендных платежей за каждый день просрочки. Копию платежного документа предоставлять в Палату имущественных и земельных отношений Бугульминского муниципального района в пятидневный срок с момента оплаты.

3.5. Арендная плата по Договору вносится Арендатором:

Получатель: **УФК по РТ (Палата имущественных и земельных отношений)**

ИНН получателя: **1645019929**

Код платежа: **840 1 11 05013 10 0000 120**

Расчетный счет: **40101810800000010001 в отделении НБ РТ г. Казань**

Платеж: **арендная плата за землю**

**БИК 049205001, КПП 164501001, ОКТМО 92617425**

3.6. Размер арендной платы по настоящему Договору не является фиксированным и может быть изменен Арендодателем без согласования с Арендатором, в том числе в случае изменения законодательства, введения иных ставок арендной платы и/или коэффициентов к ставкам арендной платы (в том числе коэффициентов индексации) уполномоченным органом государственной власти Республики Татарстан, *органом местного самоуправления*, а также в случае перевода земельного участка из одной категории земель в другую или изменения разрешенного использования земельного участка в соответствии с требованиями действующего законодательства. Во всяком случае, арендная плата подлежит обязательной уплате Арендатором. Новый размер арендной платы устанавливается со срока, указанного в уведомлении, отправляемом Арендодателем письмом по адресу, указанному в Договоре, Уведомление может быть сделано, в том числе и через средства массовой информации неопределенному кругу лиц, обязательное для Арендатора.

## 4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДАТОРА

4.1. Арендатор имеет право:

4.1.1. Использовать земельный участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.2. Арендатор обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора;

4.2.2. Использовать земельный участок в соответствии с его разрешенным использованием и принадлежностью к той или иной категории земель способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту.

4.2.3. Сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельном участке в соответствии с законодательством;

4.2.4. Соблюдать требования действующего законодательства по охране земель;

4.2.5. Не допускать ухудшения экологической обстановки на территории в результате своей хозяйственной деятельности, не нарушать права других землепользователей.

4.2.6. Производить мероприятия в целях охраны земельного участка, в том числе по сохранению почв, по защите земель от негативных (вредных) воздействий, в результате которых

происходит деградация земельного участка, по ликвидации последствий загрязнения и захламления земельного участка.

4.2.7. Соблюдать при использовании земельного участка требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

4.2.8. Не осуществлять на земельном участке работы, для проведения которых требуются соответствующие разрешения уполномоченных на то органов, без получения таковых.

4.2.9. По требованию Арендодателя в пятидневный срок представлять платежные документы об уплате арендной платы, учредительные документы, иные документы, имеющие непосредственное отношение для выяснения вопросов, касающихся выполнения Арендатором условий настоящего Договора и его деятельности по использованию земельного участка.

4.2.10. В случае отчуждения принадлежащих Арендатору зданий, сооружений и помещений в них, расположенных на земельном участке, их частях или долях в праве на эти объекты в пятидневный срок с момента регистрации сделки письменно известить Арендодателя и в тот же срок обратиться в уполномоченный орган с ходатайством об изменении, либо прекращении ранее установленного права на земельный участок либо его частей.

4.2.11. Своими силами за свой счет обеспечить получение писем и иной корреспонденции, направляемой Арендодателем в рамках настоящего Договора.

4.2.12. Письменно в течение 3-х рабочих дней уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов: наименования, местонахождения, почтового адреса, предназначенного для направления Арендодателем соответствующих писем и уведомлений, места регистрации, платежных и иных реквизитов, а также данных о лице, имеющего право представлять Арендатора и действовать от его имени (с доверенностью или без таковой). В случае неисполнения Арендатором этих условий, письма и другая корреспонденция, направляемые Арендодателем по указанному в настоящем Договоре адресу, считаются направленными Арендатору Арендодателем, а Арендатор, вне зависимости от фактического получения, считается извещенным, получившим соответствующие письма, корреспонденцию.

4.2.13. В пятидневный срок после подписания настоящего Договора и/или дополнительных соглашений к нему предоставить Арендодателю доказательства передачи всех необходимых документов в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (копию расписки или иного документа, подтверждающего обращение в уполномоченный орган). Арендатор обязан обратиться в орган, уполномоченный осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним с заявлением о государственной регистрации настоящего Договора.

В пятидневный срок со дня внесения записи в государственный реестр известить Арендодателя о произведенной государственной регистрации настоящего Договора в отделе Управления Федеральной службы регистрации кадастра и картографии по РТ путем предоставления копии подтверждающего документа.

4.2.14. Обеспечить Арендодателю, представителям органов государственного, муниципального контроля за использованием и охраной земель беспрепятственный доступ на земельный участок для проверки соблюдения Арендатором условий настоящего договора, а также норм действующего законодательства.

4.2.15. Соблюдать (выполнять) в соответствии с требованиями законодательства условия содержания и эксплуатации подземных и наземных коммуникаций, сооружений, дорог и т.п., расположенных на земельном участке.

4.2.16. При необходимости проведения на земельном участке соответствующими лицами и службами аварийно-ремонтных и иных подобных работ обеспечить им беспрепятственный доступ и возможность выполнения этих работ, а также предоставить возможность доступа организаций и служб к эксплуатации, ремонту и прокладке инженерных коммуникаций;

4.2.17. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 2 (два) месяца о предстоящем освобождении земельного участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении и передать земельный участок Арендодателю в состоянии и качестве не хуже первоначального состояния и качества, существовавших на момент заключения Договора.

4.2.18. Выполнять иные требования, предусмотренные действующим законодательством, нормативно-правовыми актами.

4.2.19. Не заключать договоры и не вступать в сделки, следствием которых является или может являться какое-либо обременение предоставленных Арендатору по настоящему договору имущественных прав, в частности, переход их к иному лицу (договоры залога, субаренды, внесение права на аренду участка или его части в уставный капитал и др.) без письменного согласия Арендодателя.

## **5. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ АРЕНДОДАТЕЛЯ**

5.1. Арендодатель имеет право:

5.1.1. В одностороннем порядке без согласия Арендатора изменять размер и условия внесения арендной платы, в том числе в случаях изменений действующего законодательства, принятия нормативно-правовых актов и актов ненормативного характера.

5.1.2. На возмещение убытков, причиненных Арендатором, в том числе досрочным расторжением настоящего Договора по инициативе Арендатора; убытков, причиненных ухудшением состояния земель и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора.

5.1.3. Вносить необходимые изменения и уточнения в Договор и его неотъемлемые части, в том числе в случае изменения норм действующего законодательства, принятия нормативно-правовых актов.

5.1.4. Требовать уплаты арендной платы за время просрочки возврата арендованного земельного участка (в том числе до момента предоставления Арендодателю подписанного акта о возврате земельного участка), а также требовать выплаты неустойки (штрафа) в размере годовой суммы арендной платы и полного объема убытков за несвоевременный возврат земельного участка (просрочка более 10 дней) либо возврат земельного участка в ненадлежащем состоянии (виде), требующим затрат на приведении их в состояние на момент заключения настоящего Договора.

5.1.5. В случае существенного нарушения Арендатором сроков внесения арендной платы (более двух раз подряд по истечении установленного Договором срока платежа не вносит арендную плату) Арендодатель по своему усмотрению может потребовать досрочного расторжения Договора в судебном порядке с соблюдением досудебного порядка урегулирования спора.

5.1.6. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения Арендатором условий Договора, действующего законодательства.

5.1.7. Реализовать иные права, предусмотренные действующим законодательством.

5.2. Арендодатель обязан:

5.2.1. Надлежащим образом и в полном объеме исполнять условия настоящего Договора, его неотъемлемых частей.

5.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора, действующему законодательству, не наносит ущерба окружающей природной среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

## **6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН**

6.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора стороны несут ответственность, предусмотренную настоящим Договором и действующим законодательством.

6.2. Арендатор обязуется оплатить Арендодателю штраф в размере годовой арендной платы в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) им обязательств, предусмотренных условиями настоящего Договора (а именно п.п. 4.2.2, 4.2.19).

6.3. Арендатор обязуется оплатить Арендодателю штраф в размере ежемесячной арендной платы в случае неисполнения (ненадлежащего исполнения) им обязательств, предусмотренных условиями настоящего договора, а именно с п.п. 4.2.3. по 4.2.10., с 4.2.12 по 4.2.17.

## **7. ИЗМЕНЕНИЕ, РАСТОРЖЕНИЕ, ПРЕКРАЩЕНИЕ ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА.**

7.1. В случае возникновения правопреемства (в том числе при реорганизации юридического лица) по настоящему Договору, правопреемник Арендатора обязан известить Арендодателя о правопреемстве с указанием своих новых реквизитов для исполнения настоящего Договора.

7.2. Договор прекращает свое действие по окончании его срока, в порядке предусмотренным настоящим Договором, а также в любой другой срок, установленный дополнительным соглашением сторон.

7.3. Дополнения, изменения, поправки, вносимые в Договор, оформляются дополнительными соглашениями сторон и требуют соответствующей регистрации в органе, уполномоченном осуществлять государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Изменения условий настоящего Договора о размере арендной платы, порядка ее расчета и уплаты, в данном случае изменения в настоящий Договор вносятся на основании уведомления Арендодателя.

7.4. Уведомления, предложения и иные сообщения со стороны Арендодателя могут быть направлены заказным письмом, а также телефаксом или путем опубликования в средствах массовой информации и иными способами, предусмотренными действующим законодательством или настоящим Договором.

## 8. ОСНОВАНИЯ ПРЕКРАЩЕНИЯ ДОГОВОРА АРЕНДЫ

8.1. Договор прекращается в случаях:

- предусмотренных ст. 46 Земельного кодекса Российской Федерации;
- не внесения Арендатором арендной платы по истечении установленного Договором срока платежа более двух раз подряд;
- не исполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором обязательств. Предусмотренных условиями настоящего Договора, а именно п.п 4.2.2. 4.2.7., с п.п.4.2.9. по 4.2.19.
- если Арендатор не начал использовать и осваивать земельный участок на условиях и в течение срока предусмотренного законодательством Российской Федерации.

## 9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ ДОГОВОРА

9.1. Споры разрешаются в соответствии с действующим законодательством в судебном порядке.

9.2. Настоящий договор составлен в 4-х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

9.3. Неотъемлемыми частями настоящего договора являются следующие приложения:

- расчет арендной платы;
- акт приема-передачи земельного участка.

## АДРЕСА, РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодателя  
Юридический адрес:

**РТ, Бугульминский район,**

**с. Малая Бугульма, ул. Советская, д. 7 Б**

Телефон: **4-39-32**



Адрес Арендатора:

**г.Бугульма**

**ул. Энтузиастов, д. 2, кв. 2**

Зейналов А.Г.О.

**А К Т**  
**приема – передачи земельного участка**  
**по договору аренды**

с. Малая Бугульма

«21» августа 2015 г.

Исполнительный комитет муниципального образования «Малобугульминское сельское поселение» Бугульминского муниципального района Республики Татарстан, в лице руководителя исполнительного комитета **Поваровой Марии Александровны**, действующей на основании решения № 1 первой сессии совета от 14.10.2010 года и Устава, именуемого в дальнейшем «Арендодатель» передает, а **Зейналов Амирали Гюлага Оглы**, 01.07.1975 года рождения, паспорт серии 36 09 № 135080, выдан 22.08.2009 года Отделением УФМС России по Самарской области в Красноглинском районе гор. Самары, код подразделения 630-008, зарегистрированный: РТ, г. Бугульма, ул. Энтузиастов, д. 2, кв. 2, именуемый в дальнейшем «Арендатор», принимает земельный участок со следующими характеристиками:

Кадастровый номер земельного участка: **16:13:090101:1010;**

Местонахождение: **РТ, Бугульминский муниципальный район, муниципальное образование «Малобугульминское сельское поселение», с. Малая Бугульма, ул. Полевая, д. 105;**

Общая площадь: **3149 (Три тысячи сто сорок девять) кв.м.;**

Целевое назначение (категория): **земли населенных пунктов;**

Разрешенное использование: **для строительства индивидуального жилого дома.**

Настоящий акт составлен на 1 листе в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Арендодатель

  
\_\_\_\_\_  
**М.А. Поварова**  
**М.П.**  


Арендатор

  
\_\_\_\_\_  
**Зейналов А.Г.О.**

**Расчет арендной платы на 2015 г.  
к договору аренды земельного участка.  
№ 146 от 21.08.2015 года**

Арендодатель: Исполнительный комитет муниципального образования «Малобугульминское сельское поселение» Бугульминского муниципального района Республики Татарстан, в лице руководителя исполнительного комитета **Поваровой Марии Александровны**, действующей на основании решения № 1 первой сессии совета от 14.10.2010 года и Устава  
Арендатор: **Зейналов Амиралли Гюлага Оглы**

1. Размер арендной платы за земельный участок, сданный в аренду, устанавливается на период с 17.08.2015 года по 31.12.2015 года в размере **248 руб.**
2. Расчет арендной платы:  
Местоположение земельного участка: РТ, Бугульминский муниципальный район, муниципальное образование «Малобугульминское сельское поселение», с. Малая Бугульма, ул. Полевая, д. 105  
Функциональное назначение земель: для строительства индивидуального жилого дома

Кадастровый номер: 16:13:090101:1010

|            |                   |
|------------|-------------------|
| Ставка     | Кoeffициент       |
| земельного | x функционального |
| налога     | использования     |
| (руб.)     | земель            |

$$(247\ 983,75 \times 0,3\%) \times 1 = 477 \text{ руб. (в год)}$$
$$(247\ 983,75 \times 0,3\%) \times 1 / 12 \times 4 = 248 \text{ руб. (за 4 мес. 2015 г.)}$$

Размер арендной платы подлежит пересмотру с учетом изменения ставок налогообложения по истечении срока, указанного в п.1.

3. Арендная плата за период с 17.08.2015 г. по 31.12.2015 г. вносится Арендатором в размере 248 руб. путем перечисления на расчетный счет:

Наимен. банка: **РКЦ НБ РТ банка РФ г. Казань**  
Получатель: **УФК по РТ (Палата имущественных и земельных отношений)**  
ИНН получателя: **1645019929**  
Код платежа: **840 1 11 05013 10 0000 120**  
Р/с: **40101810800000010001**  
Платеж: **арендная плата за землю**  
**БИК 049205001 КПП 164501001 ОКТМО 92617425**

4. Расчет арендной платы составлен в четырех экземплярах – по одному для каждой стороны и является неотъемлемой частью настоящего договора.

Подписи сторон:



Арендодатель  
**М.А. Поварова**

Арендатор

**Зейналов А.Г. О.**



коршнуровано  
пронумеровано 5(пять) листов  
вед. спец-т  
Мухомова Н.И.

Бегелмэ муниципаль районы  
«Кече Бегелмэ авыл жирлеген»  
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

КАРАР

№ 14

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

«14» 08 2015 г

### О передаче земельного участка в аренду

Рассмотрев заявление Зейналова А.Г. о., материалы межевания земель, руководствуясь п.п. 3,4 ст. 39.6. ст.39.8, ст.39.18 Земельного Кодекса РФ, **постановляю:**

1. Земельный участок из категории земель населенных пунктов площадью 3149 кв.м., кадастровый № 16:13:090101:1010, расположенный по адресу: Республика Татарстан, Бугульминский муниципальный район, муниципальное образование «Малобугульминское сельское поселение», с. Малая Бугульма, ул. Полевая, д. 105, передать Зейналову Амирали Гюлага оглы в аренду сроком на 20 лет для строительства индивидуального жилого дома, с последующим заключением Договора аренды земельного участка в установленном порядке.

2. Рекомендовать Зейналову Амирали Гюлага оглы зарегистрировать Договор аренды земельного участка в Бугульминском отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по РТ.

3. Контроль за исполнением настоящего постановления оставляю за собой.

Руководитель



М.А.Поварова

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

№ 20

РАСПОРЯЖЕНИЕ

«18» мая 2017г.

О присвоении адреса  
земельному участку и

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. Присвоить земельному участку с кадастровым номером 16:13:090101:1205,  
находящегося на территории Малобугульминского сельского поселения,  
принадлежащего **Зейналову Амиралю Гюлага оглы**, следующий адрес:  
Республика Татарстан, Бугульминский муниципальный район, муниципальное  
образование «Малобугульминское сельское поселение», с. Малая Бугульма, ул.  
Полевая, д.105.
2. Контроль за исполнением данного распоряжения оставляю за собой.

Руководитель Исполкома  
МО «Малобугульминское  
сельское поселение»



С.Н. Хлопцев



## Республика Татарстан

Республиканское государственное унитарное предприятие "Бюро технической инвентаризации" Министерство строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Татарстан

Бугульминский участок МРФ №11 РГУП БТИ

(наименование организации технической инвентаризации)

### ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на

Жилой дом

(тип объекта учета)

Объект индивидуального жилищного строительства

(наименование объекта)

|                                          |                             |                    |
|------------------------------------------|-----------------------------|--------------------|
| Индекс, субъект Российской Федерации     | РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН        |                    |
| Район                                    | БУГУЛЬМИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ |                    |
| Муниципальное образование                | тип                         | сельское поселение |
|                                          | наименование                | Малобугульминское  |
| Населенный пункт                         | тип                         | село               |
|                                          | наименование                | МАЛАЯ БУГУЛЬМА     |
| Улица (пр-т, пер, шоссе, бульвар и т.д.) | тип                         | улица              |
|                                          | наименование                | ПОЛЕВАЯ            |
| Номер дома                               | 105                         |                    |
| Номер корпуса                            |                             |                    |
| Номер строения                           |                             |                    |
| Литера                                   | А                           |                    |
| Иное местоположение                      |                             |                    |

|                                      |       |   |   |   |   |   |
|--------------------------------------|-------|---|---|---|---|---|
| Инвентарный номер                    | 27132 |   |   |   |   |   |
| Кадастровый номер земельного участка |       |   |   |   |   |   |
|                                      | А     | Б | В | Г | Д | Е |

Паспорт составлен по состоянию на

"7" июля 2016 г.

(Указывается дата обследования объекта учета)

Начальник Бугульминского участка  
МРФ № 11 РГУП БТИ

(Николаева Н. Н.)

Фамилия И. О.



## Содержание:

| № п/п | Наименование раздела, прилагаемых документов                    | № стр. |
|-------|-----------------------------------------------------------------|--------|
| 1     | Общие сведения                                                  | 2      |
| 2     | Состав объекта                                                  | 3      |
| 3     | Сведения о правообладателях объекта                             | 4      |
| 4     | Ситуационный план                                               | 5      |
| 5     | Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства | 7      |
| 6     | Позтажный план                                                  | 8      |
| 7     | Экспликация к позтажному плану жилого дома                      | 9      |
| 8     | Отметки об обследованиях                                        | 9      |

### 1. Общие сведения

|   |                              |                                                                                         |
|---|------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | Назначение                   | Жилой дом                                                                               |
| 2 | Фактическое использование    | По назначению                                                                           |
| 3 | Год постройки                | 2016                                                                                    |
| 4 | Общая площадь жилого дома    | 370.7                                                                                   |
| 5 | Жилая площадь жилого дома    | 170.5                                                                                   |
| 6 | Число этажей надземной части | 2                                                                                       |
| 7 | Число этажей подземной части | 1                                                                                       |
| 8 | Примечание                   | На момент инвентаризации в доме черновая отделка, инженерные коммуникации не подключены |

#### 1.1 Ранее присвоенные (справочно)

|                   |  |
|-------------------|--|
| Адрес             |  |
| Инвентарный номер |  |
| Кадастровый номер |  |
| Литера            |  |

## 2. Состав объекта

| № на<br>плане<br>(лит.) | Наимен.<br>зданий,<br>сооружений | Год<br>ввода в<br>эксплуа-<br>тацию/<br>начала<br>строи-<br>тельства | Материал<br>стен                                            | Параметр                       |                                |       | Площадь<br>застрой-<br>ки,<br>кв.м. | Высота,<br>м | Объем,<br>куб. м. | Инвента-<br>ризацонная<br>стоимость<br>на дату<br>составления<br>паспорта,<br>руб. |
|-------------------------|----------------------------------|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------|-------------------------------------|--------------|-------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
|                         |                                  |                                                                      |                                                             | наиме-<br>нование<br>параметра | едини-<br>ца<br>изме-<br>рения | всего |                                     |              |                   |                                                                                    |
| 1                       | 2                                | 3                                                                    | 4                                                           | 5                              | 6                              | 7     | 8                                   | 9            | 10                | 11                                                                                 |
| А                       | Жилой дом                        | 2016                                                                 | бетонные, облицовка<br>силикатным кирпичом в<br>0,5 кирпича | Общая<br>площадь               | кв.м.                          | 379.1 | 170.3                               | 9.10         | 1475              | 1 551 490                                                                          |
| Итого:                  |                                  |                                                                      |                                                             |                                |                                |       | 170.3                               |              |                   | 1 551 490                                                                          |

### 5. Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства

| № на<br>плане<br>(лит.) | Водопровод<br>(кв.м.) |          | Канализация<br>(кв.м.) |          | Отопление<br>(кв.м.) |          | Горячееводо-<br>снабжение<br>(кв.м.) |          | Газо-<br>снабжение<br>(кв.м.) |          | Электро-<br>снабжение<br>(кв.м.) | Другие<br>элементы<br>благо-<br>устройства |
|-------------------------|-----------------------|----------|------------------------|----------|----------------------|----------|--------------------------------------|----------|-------------------------------|----------|----------------------------------|--------------------------------------------|
|                         | центр.                | автоном. | центр.                 | автоном. | центр.               | автоном. | центр.                               | автоном. | центр.                        | автоном. |                                  |                                            |
| А                       |                       |          |                        |          |                      |          |                                      |          |                               |          | 370.7                            |                                            |

# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА

Лит А

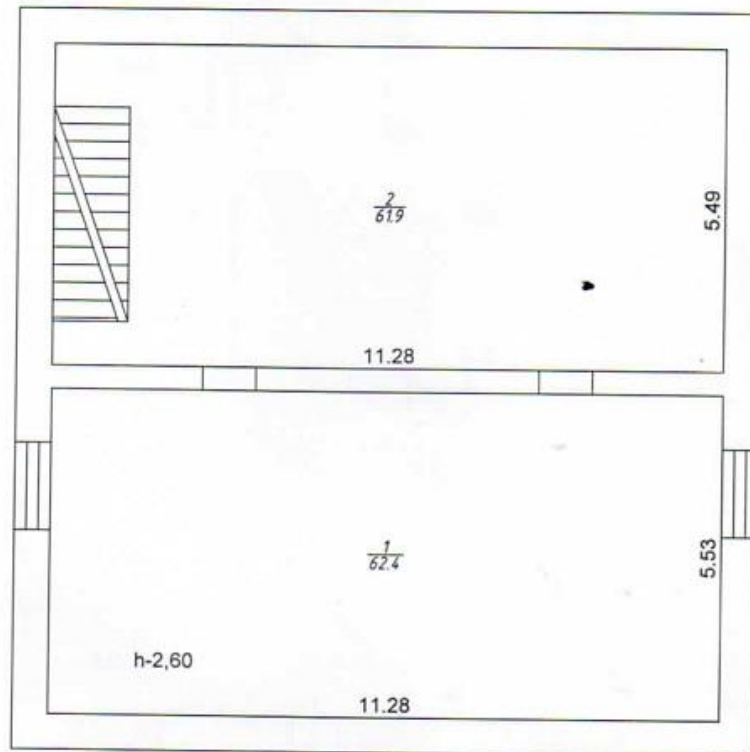
Республика Татарстан, Бугульминский муниципальный район,

с. Малая Бугульма

улица Полевая д 105

иное местоположение \_\_\_\_\_

План подвала



| БУГУЛЬМИНСКИЙ УЧАСТОК МРФ №11 РГУП БТИ |               |                      |       |
|----------------------------------------|---------------|----------------------|-------|
| Составил                               | Газизова Л.Р. | <i>Л.Р. Газизова</i> | 40816 |
| Проверил                               | Газизова Л.Р. | <i>Л.Р. Газизова</i> | 40816 |
| Принял                                 |               |                      |       |
| Копировал                              |               |                      |       |
| масштаб 1:100                          |               |                      |       |

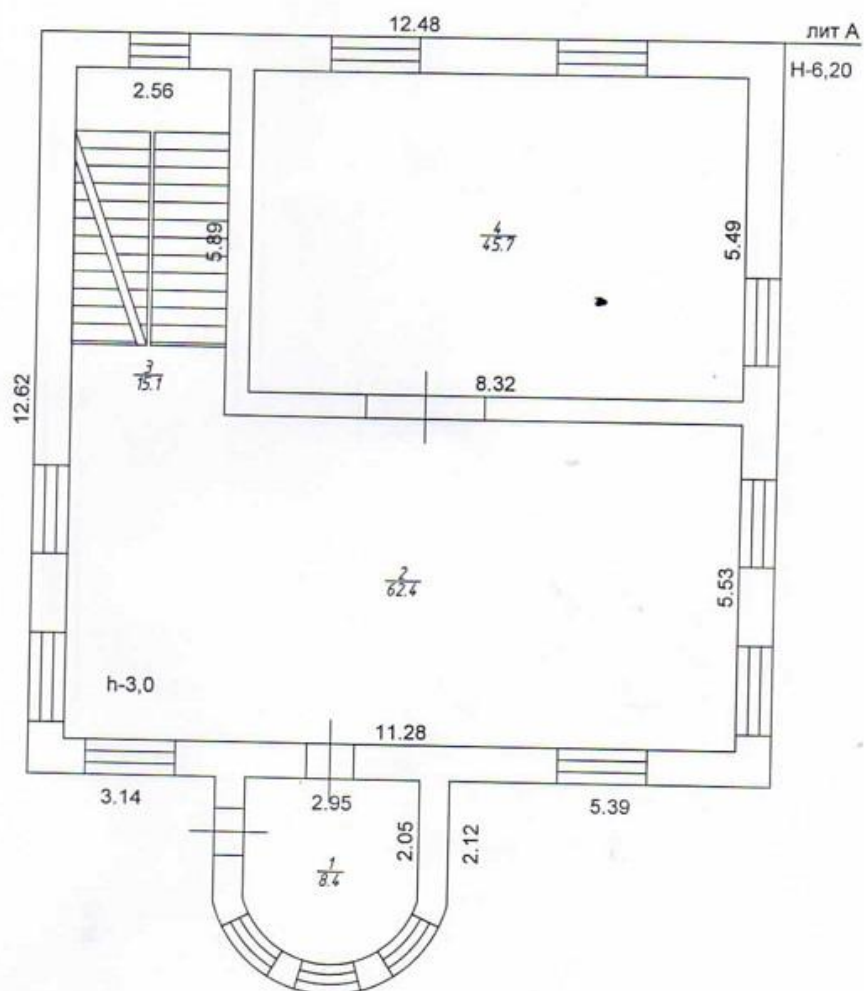
Aut A

с. Малая Бугульма

улица Полевая д 105

### УНОЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

План 1 этажа



|                                        |               |                                                                                       |       |
|----------------------------------------|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| БУГУЛЬМИНСКИЙ УЧАСТОК МРФ №11 РГУП БТИ |               |                                                                                       |       |
| Составил                               | Газизова Л.Р. |  | 40410 |
| Проверил                               | Газизова Л.Р. |                                                                                       | 40416 |
| Принял                                 |               |                                                                                       |       |
| Копировал                              |               |                                                                                       |       |
| масштаб 1:100                          |               |                                                                                       |       |

# ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН ОБЪЕКТА

Лит А

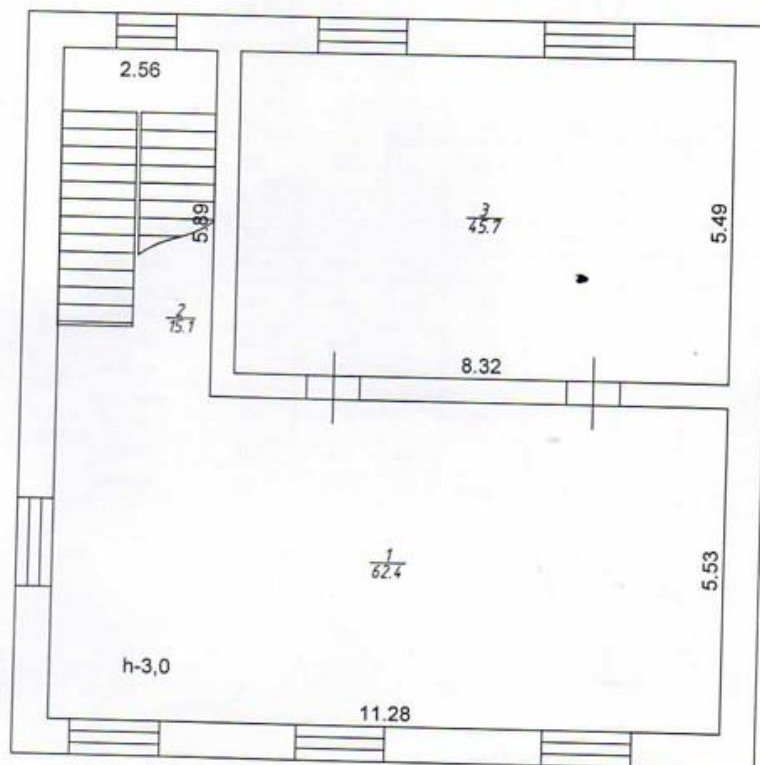
Республика Татарстан, Бугульминский муниципальный район,

с. Малая Бугульма

улица Полевая д 105

иное местоположение \_\_\_\_\_

План 2 этажа

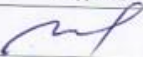
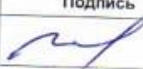


|                                       |               |                      |
|---------------------------------------|---------------|----------------------|
| БУГУЛЬМИНСКИЙ УЧАСТОК МРФ №11РГУП БТИ |               |                      |
| Составил                              | Газизова Л.Р. | <i>Л.Р. Газизова</i> |
| Проверил                              | Газизова Л.Р. | <i>Л.Р. Газизова</i> |
| Принял                                |               |                      |
| Копировал                             |               |                      |
| масштаб 1:100                         |               |                      |

### 7. Экспликация к поэтажному плану жилого дома

| Литера по плану |        | Этаж | Номер помещения по плану | Номер комнаты по плану | Назначение комнаты (Жилая комната, кухня и т.д.) | Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования) кв. м. | в том числе (кв.м.) |        |           | Высота, м. | Самовольно переустроенная или перепланированная площадь, кв.м. | Примечания |    |
|-----------------|--------|------|--------------------------|------------------------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|--------|-----------|------------|----------------------------------------------------------------|------------|----|
| 1               | 2      | 3    | 4                        | 5                      | 6                                                |                                                                                       | 7                   | из нее |           |            |                                                                |            | 10 |
|                 |        |      |                          |                        |                                                  |                                                                                       |                     | Жилая  | Подсобная |            |                                                                |            |    |
| 8               | 9      | 11   | 12                       | 13                     |                                                  |                                                                                       |                     |        |           |            |                                                                |            |    |
| A               | Подвал |      | 1                        | Подвал                 | 62.4                                             | 62.4                                                                                  |                     | 62.4   |           |            |                                                                |            |    |
|                 |        |      | 2                        | Подвал                 | 61.9                                             | 61.9                                                                                  |                     | 61.9   |           |            |                                                                |            |    |
|                 | 1      |      | 1                        | Веранда                | 8.4                                              |                                                                                       |                     |        | 8.4       |            |                                                                |            |    |
|                 |        |      | 2                        | Гостиная               | 62.4                                             | 62.4                                                                                  | 62.4                |        |           |            |                                                                |            |    |
|                 |        |      | 3                        | Лестничная клетка      | 15.1                                             | 15.1                                                                                  |                     | 15.1   |           |            |                                                                |            |    |
|                 |        |      | 4                        | Кухня                  | 45.7                                             | 45.7                                                                                  |                     | 45.7   |           |            |                                                                |            |    |
|                 | 2      |      | 1                        | Жилая                  | 62.4                                             | 62.4                                                                                  | 62.4                |        |           |            |                                                                |            |    |
|                 |        |      | 2                        | Лестничная клетка      | 15.1                                             | 15.1                                                                                  |                     | 15.1   |           |            |                                                                |            |    |
|                 |        |      | 3                        | Жилая                  | 45.7                                             | 45.7                                                                                  | 45.7                |        |           |            |                                                                |            |    |
| Итого:          |        |      |                          |                        | 379.1                                            | 370.7                                                                                 | 170.5               | 200.2  | 8.4       |            | 0.0                                                            |            |    |

### 8. Отметки об обследованиях

| Дата обследования | Выполнил                 |                                                                                     | Проверил                 |                                                                                       |
|-------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                   | ФИО                      | Подпись                                                                             | ФИО                      | Подпись                                                                               |
| 07.07.2016г.      | Газизова Лилия Рифатовна |  | Газизова Лилия Рифатовна |  |

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

## Участок 9 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное    ≡ Сравнить    ➕ Добавить заметку



**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?    Торгу уместно?

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

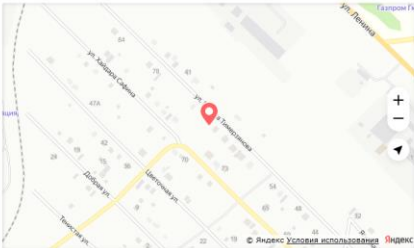
Республика Татарстан, Бугульминский р-н, Бугульма.

## Об участке

Площадь: 9 сот.

## Расположение

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



Скрыть карту

**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?    Торгу уместно?

Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
На Авито с марта 2013

Подписаться на продавца

**ТИНЬКОФФ**

**И еще 100 бесплатных полисов**

Оформить

**3 МИЛЛИОНА**

**PRIZ10**

## Описание

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

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

Пожаловаться

Сообщения

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

## Участок 11 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное Сравнить 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  
Откликнитесь в течение 3-х дней

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продавец? Торгуем участком? 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 ДОП "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

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

8 958 725-00-50

Написать сообщение  
Откликнитесь в течение 3-х дней

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продавец? Торгуем участком? 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 [Скрыть карту](#)

**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)

[Пожаловаться](#)

---

## 650 000 ₽

54 167 ₽ за сотку  
или предложите свою цену

8 986 889-15-36

[Написать сообщение](#)  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[Еще продать?](#) [Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

Регион:  
Частное лицо  
На Авито с июля 2011  
[Эквивалент: ~6.06 тонн CO<sub>2</sub>](#)

8 объявлений пользователя

[Подписаться на продавца](#)

**ТИНЬКОФ**

**И еще 100 бесплатных полисов**

[Оформить](#)

**3 МИНУТЫ**

**PRIZIO**

80

[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

О рекламе

Рекламодатель: ООО «Сбербанк России», ОГРН 10477070139

ВТБ

КРЕДИТ НАЛИЧНЫМИ

ОФОРМИТЕ ЗАЯВКУ

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД: 7702070139

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

ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ КОД: 7702070139

Сообщения

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



**Описание**

Продается земельный участок в п.Подлесный по ул.Уютная  
Перекресток ул.Закирова и Уютная.  
В районе мечети.  
Рыночный 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  
Отвечает за несколько часов

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

Еще продать? Торговаться?

Когда можно посмотреть?

Оксана  
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 Р

49 505 Р 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?

Торг уместен?

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

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 Р

49 505 Р 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?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Продам

Частное лицо

На Авито с мая 2014

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

ТИНЬКОФФ

И еще 100 бесплатных полисов

Оформить

3 МИЛЛ PRIZ10

85

Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

## Дом 250 м² на участке 7 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




**8 500 000 Р**  
34 000 Р за м²  
или предложите свою цену  
В ипотеку от 99 691 Р/мес.  
Посмотреть скидки

8 958 745-00-43

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Мирас  
Частное лицо  
На Авито с апреля 2019  
Эксплоат: -15 кг СО2

В объявлении пользователя  
Подписаться на продавца

**ТИНЬКОФФ**  
1000 Р в подарок  
Оформите кредитную карту  
до 31 декабря

**ТИНЬКОФФ**  
Шанс выиграть до 3 000 000 Р на ипотеку  
Оформить

Сообщения

## О доме

Количество комнат: 5  
Площадь дома: 250 м²  
Площадь участка: 7 сот.  
Этажей в доме: 2  
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич  
Терраса или веранда: есть  
Санузел в доме  
Ремонт: косметический  
Парковка: гараж

## Расположение

Республика Татарстан, Бугульминский р-н, муниципальное образование Бугульма, Бугульма, Международная ул., 60



## Описание

Продается 2-х этажный кирпичный дом. На первом этаже располагается: гостиная, кухня, холл, туалет, электрическая сауна с душевой, веранда, гараж (на 1 машину). На втором этаже располагается: 4 комнаты, туалет с ванной, 2 кладовки, веранда. На участке находится отдельно стоящая баня (на дровах) с хол. постройками. Баня разделена на 3 зоны: парилка, моечная, комната отдыха. К бане пристроена закрытая беседка.

## Ипотека со скидкой на Авито

8 500 000 Р

8 958 745-00-43

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продать? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Мирас  
Частное лицо  
На Авито с апреля 2019  
Эксплоат: -15 кг СО2

В объявлении пользователя  
Подписаться на продавца

**ТИНЬКОФФ**  
-10% на ипотечную страховку с промокодом  
Оформить

Сообщения

## Ипотека со скидкой на Авито

Описание

Продается 2-х этажный кирпичный дом. На первом этаже располагается: гостиная, кухня, холл, туалет, электрическая сауна с душевой, веранда, гараж (на 1 машину). На втором этаже располагается: 4 комнаты, туалет с ванной, 2 кладовки, веранда. На участке находится отдельно стоящая баня (на дровах) с хол. постройками. Баня разделена на 3 зоны: парилка, моечная, комната отдыха. К бане пристроена закрытая беседка.

| Стоимость жилья | Первый взнос | Срок ипотеки |
|-----------------|--------------|--------------|
| 8 500 000 Р     | 1 700 000 Р  | 20 лет       |

Одна заявка в несколько банков

| Банк     | Ставка | Сумма     |
|----------|--------|-----------|
| Открытие | 17%    | 99 691 Р  |
| Ак Барс  | 17,2%  | 100 778 Р |

Перейти к ипотеке

Периоды в анализе, мы согласовываем с условиями использования сервиса

№ 3000808811. 18 ноября в 23:28. 1831 просмотр (10 сессий)

Показывать

Сообщения



## Описание

Продается 2х этажный кирпичный индивидуальный жилой дом с общей площадью 218.9 кв м на земельном участке 1462 кв м в пос. Подлесный Бугульминского района в 4 км. от города.  
Территория дома огорожена, установлен домофон. Дом со всеми коммуникациями: электричество, вода, газ, отопление, котел, водонагреватель, 2 септика. Все окна пластиковые. На территории выложена брусчатка.  
На первом этаже: большой холл, прихожая, просторная гостиная, кухня, столовая, раздельный санузел, баня, гараж, кладовая, погребок находится в доме. На втором этаже: большой холл(терраса), 3 спальни, раздельный санузел. Мебель и техника остаются частично. На территории располагается беседка, барбекю с летней кухней. Имеется хозарай.  
Перед домом красивый сад с цветами и деревьями. Сзади дома огород: 2 теплицы, растут яблоки, груши, сливы, вишня, виноград, облепиха, а также смородина, малина, ежевика, жимолость, крыжовник, клубника. Земля плодородная.  
Дом находится в тихом живописном месте рядом с лесом. Очень дружные соседи. Дом полностью готов к проживанию. До остановки 7-8 мин. пешком, регулярно ходит автобус, удобные подъездные пути.  
Один собственник, обременений нет, документы готовы. Торг уместен. Звоните!

## Ипотека со скидкой на Авито

| Стоимость жилья | Первый взнос | Срок ипотеки |
|-----------------|--------------|--------------|
| 8 000 000 ₽     | 1 600 000 ₽  | 20 лет       |

### Одна заявка в несколько банков

| Банк     | Ставка | Сумма    |
|----------|--------|----------|
| Открытие | 17%    | 93 827 ₽ |
| Ак Барс  | 17,2%  | 94 850 ₽ |

[Перейти к анкете](#) Переходя к анкете, вы соглашаетесь с условиями использования сервиса

№ 3520378673 · 21 ноября в 13:02 · 1048 просмотров (на сегодня)

[Пожаловаться](#)

8 000 000 ₽

36 548 ₽ в м<sup>2</sup>  
или [предложить свою цену](#)  
В ипотеку от 93 827 ₽/мес.  
[Посмотреть оценки](#)  
Несколько фото  
Купить в рассрочку с кредитной  
Техникой Планировка Подарками

8 987 211-45-96

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

### Спросите у продавца

Здравствуйте!

[Еще продать?](#)

[Торг уместен?](#)

[Когда можно посмотреть?](#)

[Варвара Захарова](#)

Частное лицо

На Авито с 20 ноября 2023

[Подписаться на продавца](#)

ВТБ

Кредит наличными

С ПЛАТЕЖОМ  
ОТ 1900 РУБ

ОФОРМИТЕ ЗАЯВКУ

ВТБ Банк, лицензия на кредитные операции

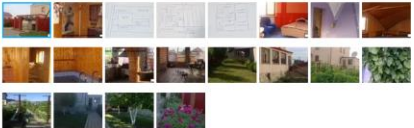


Сообщения

RU 15:02 10.12.2023

Дом 200 м² на участке 15 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

7 000 000 Р

35 000 Р за м² или предложите свою цену  
В ипотеку от 82 098 Р/мес.  
Посмотреть скидки

Получите 24% по вкладу! Подробнее

8 958 745-61-82

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгу уместно?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2019  
Документы проверены

2 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Вам — 1500 Р  
Другу — карта с бесплатным обслуживанием

Повторяйте за инвесторами и заработайте до 128%

О доме

Количество комнат: 7  
Площадь дома: 200 м²  
Площадь участка: 15 сот.  
Этажей в доме: 3  
Для отдыха: баня или сауна, бассейн  
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)  
Год постройки: 2006  
Материал стен: кирпич  
Терраса или веранда: есть

Санузел: в доме, на улице  
Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация  
Ремонт: дизайнерский  
Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение  
Парковка: гараж  
Транспортная доступность: асфальтированная дорога  
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа  
Расстояние до центра города: 7 км

Расположение

Республика Татарстан, Бугульминский р-н, с. Малая Бугульма, Полевая ул.

Скрыть карту



7 000 000 Р

35 000 Р за м² или предложите свою цену  
В ипотеку от 82 098 Р/мес.  
Посмотреть скидки

Получите 24% по вкладу! Подробнее

8 958 745-61-82

Написать сообщение  
Отвечает за несколько часов

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца  
Здравствуйте!

Ещё продаете? Торгу уместно?  
Когда можно посмотреть?

Пользователь  
Частное лицо  
На Авито с сентября 2019  
Документы проверены

2 объявления пользователя  
Подписаться на продавца

Повторяйте за инвесторами и заработайте до 128%

Описание

Продается дом с русской печью, баней, бассейном и виноградником!

Дом в М. Бугульме, 3 км от г. Бугульмы (Казань - 320км, Уфа 230км, Самара 270км, Москва - 1100км) кирпичный, 3 этажа - фактическая площадь 320 кв.м., построен в 2006г, участок 15 соток. Имеется баня, гараж, подвал, погреб. 1й этаж: кухня-столовая с русской печью, гостиная, ванна, туалет, веранда, терраса с мангалом с вышкой и с выходом к цветнику и газону. 2й этаж: 3 спальни, кабинет, с/у с душем. 3й этаж: зона отдыха с окнами на 4 стороны, котельня. Хоз. блок (пристроен к дому): прачечная, комната для инвентаря, баня с бассейном и с/у. Гараж на 2 машины под домом с автоматическими воротами. Отопление котел АГВ, установлен бойлер на 200л, имеется резервный система обогрева. Вся пешеходная зона со стовякой на 6 в/м брусчатка. Приусадебный участок 4 сотки: яблони, вишня, малина, смородина, виноград. Дорога перед домом асфальт. Все коммуникации: газ, вода (центр.+скважина) электричество 220/380, интернет, телефон.

Спокойный район, отличные соседи. Экологически чистый район (в 500м от дома весной растут подснежники), летом - озера, реки, осенью - грибы, ягоды, орехи, зимой - горнолыжный склон в 50км (Альметьевск, комплекс "Ян", перепад высот 126м, длина до 920м). Есть прямые авиарейсы в города: Москва, Сургут, Нижневартовск, Усинск, Ноябрьск, Н.Уренгой

Собственник. TOPF.

Ипотека со скидкой на Авито

| Стоимость жилья | Первый взнос | Срок ипотеки |
|-----------------|--------------|--------------|
| 7 000 000 Р     | 1 400 000 Р  | 20 лет       |

Одна заявка в несколько банков

Открытие

Ак Барс

7 000 000 Р

35 000 Р за м² или предложите свою цену

В ипотеку от 82 098 Р/мес.

Посмотреть скидки

Получите 24% по вкладу! Подробнее

8 958 745-61-82

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продавец? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

На Авито с сентября 2019

Документы проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Повторяйте за инвесторами и заработайте до 128%

Ипотека со скидкой на Авито

| Стоимость жилья | Первый взнос | Срок ипотеки |
|-----------------|--------------|--------------|
| 7 000 000 Р     | 1 400 000 Р  | 20 лет       |

Одна заявка в несколько банков

Открытие

Ак Барс

7 000 000 Р

35 000 Р за м² или предложите свою цену

В ипотеку от 82 098 Р/мес.

Посмотреть скидки

Получите 24% по вкладу! Подробнее

8 958 745-61-82

Написать сообщение

Рассчитать ипотеку

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продавец? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Пользователь

Частное лицо

На Авито с сентября 2019

Документы проверены

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Повторяйте за инвесторами и заработайте до 128%

№ 1820297183 - 18 ноября в 21:57 - 14833 просмотра (+1 сегодня)

Пожаловаться

**Одоме**

|                                                               |                                                          |
|---------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Количество комнат: 6                                          | Санузел: в доме                                          |
| Площадь дома: 130 м²                                          | Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация |
| Площадь участка: 6 сот.                                       | Ремонт: требует ремонта                                  |
| Этажей в доме: 2                                              | Парковка: парковочное место                              |
| Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС) | Инфраструктура: магазин, детский сад, школа              |
| Год постройки: 2020                                           | Способ продажи: возможна ипотека                         |
| Материал стен: кирпич                                         |                                                          |

**Расположение**

Республика Татарстан, Бугульминский р.-н, муниципальное образование Бугульма, Бугульма, мирорайон В

**Описание**

Продается дом , новый никто не жил рядом с домом есть баня



Главная > Недвижимость > Дома, дачи, коттеджи > Купить > Дома

## Дом 170 м² на участке 10 сот.

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку




**6 000 000 Р**

35 294 Р за м²  
или предложите свою цену  
В ипотеку от 70 370 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Решение [ипотека](#)  
Оформите кредитную карту МТС  
Сашбаск Подробнее

8 986 910-37-71

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Николай  
Частное лицо  
На Авто с декабря 2021  
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

**ТИНЬКОФФ**  
ПЛАТИНИУМ  
1000 Р в подарок  
Оформите кредитную карту  
до 31 декабря

**ТИНЬКОФФ**  
Шанс выиграть до 3 000 000 Р на ипотеку  
[Оформить](#)

Сообщения

Онлайн-показ  
Можно посмотреть по видеосвязи

О доме

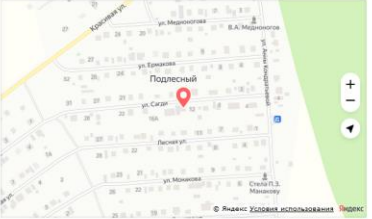
Количество комнат: 5  
Площадь дома: 170 м²  
Площадь участка: 10 сот.  
Этажей в доме: 2  
Для отдыха: баня или сауна  
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)  
Год постройки: 2006  
Материал стен: кирпич  
Санузел: в доме

Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация  
Ремонт: евро  
Интернет и ТВ: телевидение  
Парковка: гараж  
Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта  
Инфраструктура: магазин  
Расстояние до центра города: 5 км

Расположение

Республика Татарстан, Бугульминский р-н, пос. Подлесный, ул. Сагди, 14

[Скрыть карту](#)



**6 000 000 Р**

35 294 Р за м²  
или предложите свою цену  
В ипотеку от 70 370 Р/мес.  
[Посмотреть скидки](#)

Решение [ипотека](#)  
Оформите кредитную карту МТС  
Сашбаск Подробнее

8 986 910-37-71

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Еще продаете? Торгу уместно? Когда можно посмотреть?

Николай  
Частное лицо  
На Авто с декабря 2021  
[Документы проверены](#)

[Подписаться на продавца](#)

**ТИНЬКОФФ**  
-10% на ипотечную страховку с промокодом  
Оформить

3 ЗДЕСЬ! PRIZ10

Сообщения

94



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.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ПОЛИС №0991R/776/20292/23</b><br><b>СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ</b><br><b>ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  <b>АЛЬФА</b><br><b>СТРАХОВАНИЕ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 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. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>СТРАХОВЩИК</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | АО «АльфаСтрахование»<br>Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б.<br>ИНН 7713056834, КПП 772501001<br>р/с 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк»,<br>г. Москва, к/с 30101810200000000593.<br>БИК 044525593.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Оценщик Тагиров Альберт Гумерович<br>Адрес регистрации или ИНН: 164500255005                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>ЗАСТРАХОВАННАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 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.<br>Ретроактивный период установлен по настоящему Договору с 23 июля 2023 г.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Страховая сумма составляет: 5 000 000.00 руб. (Пять миллионов рублей 00 копеек)<br>Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует)<br>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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>ФРАНШИЗА</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Франшиза не установлена (отсутствует)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>СТРАХОВОЙ РИСК</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 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;<br>при условии, что:<br>- действие / бездействие / ошибка / нарушение Страхователя, повлекшие причинение вреда, произошли с 23 июля 2023 г. по 22 июля 2024 г.;<br>- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием Страхователя и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;<br>- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение срока исковой давности, установленной законодательством Российской Федерации |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Российская Федерация.<br>Под территорией страхования понимается территория, на которой осуществляется застрахованная деятельность Страхователя и в пределах (в границах) которой может быть причинен вред третьим лицам (Выгодоприобретателям).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <br>Тагиров Альберт Гумерович                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>СТРАХОВЩИК:</b><br>АО «АльфаСтрахование»<br><br>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