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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

ОТЧЕТ № 3027

об оценке справедливой стоимости земельных участков:
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 205 691 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1483;
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 15 415 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1484

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

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки: 28.09.2022г.

Дата составления отчета: 28.09.2022г.

Казань 2022г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО 3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4
2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 7
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ 9
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) 10
5.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 12
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ 13
7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 15
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 19
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 20
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ 28
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 48
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 50
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 54
14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 68
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 69
ПРИЛОЖЕНИЕ 70

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка справедливой стоимости земельных участков:

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 205 691 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1483;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 15 415 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1484.

Дата определения стоимости объекта оценки - 28.09.2022г.

Вид стоимости – справедливая, в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации.

Определение справедливой стоимости указанного выше имущества производилось для целей подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

Оценка проводилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3 - обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299), ФСО №7 (Приказ Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611), Стандартами и правилами оценочной деятельности — СПОД РОО 2020, утвержденными Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО) 29 декабря 2020 г., протокол № 29, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13, введенным в действие на территории Российской Федерации.

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельных участков по состоянию на 28.09.2022г. округленно составляет:

135 175 000 (Сто тридцать пять миллионов сто семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, а именно:

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 205 691 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1483	205 691	127 168 000,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 15 415 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1484	15 415	8 006 000,00
ИТОГО:		**135 175 000,00**

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

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

Оценщик _____ Татауров А.Н.

Директор ООО «КонТраст» _____ Ибрагимов Р.В.

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 205 691 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1483; - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 15 415 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1484
Имущественные права на объект оценки	- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 205 691 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1483 Вид права: общая долевая собственность. Номер и дата государственной регистрации: №16:24:150301:1483-16/110/2021-1 от 24.03.2021 г. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС-Горизонт". - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 15 415 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1484 Вид права: общая долевая собственность. Номер и дата государственной регистрации: №16:24:150301:1484-16/110/2021-4 от 24.03.2021 г. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС-Горизонт".
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 205 691 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1483; - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 15 415 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1484
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Установлены по данным документов: 1) Выписки из ЕГРН от 24.03.2021 г.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 205 691 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1483 Общая долевая собственность. Ограничения (обременения): Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости №16:24:150301:1483-16/110/2021-4 от 24.03.2021 г. Срок не определен. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Федеральное дорожное агентство (Росавтодор). Основание государственной регистрации: распоряжение Министерства транспорта Российской Федерации Федеральное дорожное агентство от 09.06.2014 г. №1113-р. Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости №16:24:150301:1483-16/110/2021-3 от 24.03.2021 г. Срок не определен. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: "Транснефть Прикамье". Основание государственной регистрации: земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №137-ФЗ. Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов" от 20.08.2007 г. №395. Доверительное управление №16:24:150301:1483-16/110/2021-2 от 24.03.2021 г. - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное

	использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 15 415 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1484. Общая долевая собственность. Ограничения (обременения): Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости №16:24:150301:1484-16/110/2021-4 от 24.03.2021 г. Срок не определен. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Федеральное дорожное агентство (Росавтодор). Основание государственной регистрации: распоряжение Министерства транспорта Российской Федерации Федеральное дорожное агентство от 09.06.2014 г. №1113-р. Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости №16:24:150301:1484-16/110/2021-3 от 24.03.2021 г. Срок не определен. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: "Транснефть Прикамье". Основание государственной регистрации: земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №137-ФЗ. Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов" от 20.08.2007 г. №395. Доверительное управление №16:24:150301:1484-16/110/2021-2 от 24.03.2021 г.
Цель оценки и задачи проведения оценки	Определение справедливой стоимости земельных участков
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение справедливой стоимости указанного выше имущества производилось для целей подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13
Вид стоимости	Справедливая
Дата оценки	28.09.2022г.
Срок проведения оценки	21.09.2022 г. – 28.09.2022г.
Возможные границы интервала стоимости объекта оценки	Без определения границ интервала стоимости объекта оценки
Срок проведения оценки	С даты подписания договора до момента полного исполнения обязательств Сторонами
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	Оценщиком не проводился осмотр объектов оценки, т.к. Заказчиком не было предоставлена возможность осмотра объектов оценки.
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В соответствии с договором на оказание услуг по оценке №ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. и заданием на оценку, Заказчик обязан «предоставить Исполнителю имеющуюся в распоряжении и необходимую для проведения оценки информацию об объекте». Документы и информация по объектам оценки предоставляются до заключения Договора на оказание услуг по оценке.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

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

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

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

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

5. Исполнитель не принимает на себя ответственность за данные бухгалтерской и финансовой отчетности, предоставленной Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

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

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

8.Мнение Исполнителя относительно справедливой стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на справедливую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной

достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.
9. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.
10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе Отчета «Допущения и ограничительные условия».

Применяемые стандарты оценочной деятельности:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ,
- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Решением Совета РОО от 29.12.2020 г., протокол №29.

2.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	№ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный Фонд, заключенным между ООО Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт» и ООО «КонТраст»
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 205 691 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1483; - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 15 415 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1484
Имущественные права на объект оценки:	- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 205 691 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1483 Вид права: общая долевая собственность. Номер и дата государственной регистрации: №16:24:150301:1483-16/110/2021-1 от 24.03.2021 г. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС-Горизонт". - Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 15 415 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1484 Вид права: общая долевая собственность. Номер и дата государственной регистрации: №16:24:150301:1484-16/110/2021-4 от 24.03.2021 г. Субъект права: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС-Горизонт".
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	28.09.2022г.
Дата осмотра	Оценщиком не проводился осмотр объекта оценки, т.к. Заказчик не предоставил возможности осмотра
Срок проведения оценки	21.09.2022 г.-28.09.2022г.
Дата составления отчета	28.09.2022г.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Объект оценки	Общая площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	Справедливая стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	Справедливая стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.	Справедливая стоимость, руб.
		0,00	0,00	1,00	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 205 691 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1483	205 691,00	Не применялся	Не применялся	127 168 000,00	127 168 000,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 15 415 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1484	15 415,00	Не применялся	Не применялся	8 006 000,00	8 006 000,00

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка по состоянию на 28.09.2022г. округленно составляет:

135 175 000 (Сто тридцать пять миллионов сто семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, а именно:

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 205 691 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1483	205 691	127 168 000,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 15 415 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1484	15 415	8 006 000,00
ИТОГО:		**135 175 000,00**

Ограничения и пределы применения полученной стоимости объекта оценки

Определяемая справедливая стоимость отображает стоимостную оценку заинтересованности Заказчика в сохранении своих прав на объекты оценки и предполагает оценку объектов исходя из текущего варианта их использования.

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

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

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

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

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

6. Оценщиком не проводился осмотр объектов оценки.

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

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

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

10. Оценщик определял справедливую стоимость объектов оценки исходя из предположения, что объекты оценки свободны от любых ограничений и обременений или ограничения и обременения не оказывают существенного влияния на справедливую стоимость.

11. Лицо, проводившее оценку, предполагает, что существующие ограничения объектов оценки не являются препятствием для максимально эффективного использования оцениваемых объектов и далее не возникнут какие-либо неблагоприятные сервитуты или ограничения.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании его знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, приведенные в данном Отчете правильны и корректны (в тех пределах, в которых правильны и корректны представленные Заказчиком документальные материалы);
- сообщаемые анализ, мнения и заключения ограничиваются лишь высказанными допущениями и ограничивающими условиями (приводимые в данном Отчете), представляют личные, беспристрастные анализ, мнения и заключения Оценщика;
- у Оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом имуществе, и у Оценщика отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемыми объектами;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определённой в пользу какой-либо из заинтересованных сторон;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- никто, кроме подписавших настоящий Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и не оказывал авторам профессиональной помощи в его написании;
- оценка проведена и отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ, Стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №№ 297-299), ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611, стандартами и правилами оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков», утвержденными Решением Совета РОО от 29.12.2020г. (протокол № 29).
- приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- определенная справедливая стоимость признается действительной на дату оценки;
- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Оценщик _____ Татауров А.Н.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

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

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в Отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов, влияющих на определяемую стоимость объектов оценки, в данном случае, не нарушается.
2. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.
3. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на объекты оценки. Права на объекты оценки считаются достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
5. Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемых объектов (размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
6. Оценщиком не проводился осмотр объектов оценки.
7. Отчет об оценке, составленный по договору достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Приложения к Отчету являются неотъемлемой частью Отчета.
8. Оценщик определял справедливую стоимость объектов оценки исходя из предположения, что объекты оценки свободны от любых обременений.
9. Оценщик для целей настоящей оценки принял к расчету оцениваемые земельные участки как условно свободные.
10. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, которые использовались при подготовке Отчета.
11. Обязанностью по идентификации оцениваемых объектов лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных о границах земельных участков. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объектов или их составных частей.
12. Оценщик предполагал ответственное отношения собственника к объектам оценки и должное управление ими как в период оценки, так и в будущем.
13. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.
14. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
15. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность,

предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.

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

17. Идентификация объектов оценки производилась Заказчиком, и Оценщик не несет ответственности за достоверную идентификацию объектов оценки.

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

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

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

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

22. После даты оценки определенная в Отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.

23. Цель оценки справедливой стоимости – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

24. Для определения справедливой стоимости объектов оценки в рамках настоящего Отчета допустимо использовать основные понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки, установленные Федеральным законом от 29.07.1998 N 135- ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации, Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.14 г. №611.

5.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Краткое наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
ОГРН	1021401047799 от 16.04.2002 г.
ИНН/КПП	1435126890/165701001
Место нахождения	420124, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А
Оценщик	
Фамилия, имя, отчество	Татауров Алексей Николаевич
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Ассоциации «Русское общество оценщиков». РФ, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, регистрационный №000784, дата включения в реестр членов РОО: 28.08.2007г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 557333 выдан 17.05.2001 года Межотраслевого института повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного технического университета. Удостоверение о повышении квалификации выдано 26.09.2014 года НОУ ВПО «МАОК»
Сведения о квалификационном аттестате	Аттестат №023742-1 от 02.07.2021. Сроком действия до 02.07.2024г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №215300-035-000009 от 21.12.2021 г. на страховую сумму в размере 10 000 000 рублей со сроком действия с 01.01.2022г. по 31.12.2022г., выдан ПАО «Страховая акционерная компания «Энергогарант»
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2001 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Сведения о независимости оценщика	Требование о независимости выполнено
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:	
Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью ООО «КонТраст»
Местонахождение	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
ОГРН	1151690036574
Дата присвоения ОГРН	29.04.2015 г
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица	Страховой полис № 922/1911146015 на страховую сумму в размере 1 200 000 000 рублей со сроком действия с 26.03.2021 г. по 25.03.2023 г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия».
Сведения о независимости Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке	Требование о независимости выполнено
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались
Квалификация привлеченного специалиста	-
Степень участия в процессе оценки объекта оценки	-

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

6.1. Федеральные стандарты оценки

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

- ✓ Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 297.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 298.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. №299.
- ✓ Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.
- ✓ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

6.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

- ✓ В соответствии с членством оценщиков в Ассоциации «Русское общество оценщиков», в части, не противоречащей указанному в разделе 6.1, при составлении данного отчета использовались:
- ✓ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Решением Совета РОО от 29.12.2020 г., протокол №29.

6.3. Разъяснения заказчику относительно оценочной деятельности

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

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

6.4. Обоснование применения стандартов.

✓ В соответствии с членством оценщиков в Ассоциации «Русское общество оценщиков», в части, не противоречащей указанному в разделе 6.1, при составлении данного отчета использовались:

✓ Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» – СПОД РОО 2020, утвержденные Решением Совета РОО от 29.12.2020 г., протокол №29.

✓ Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков», РФ, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, регистрационный №000784, дата включения в реестр членов РОО: 28.08.2007г. Следовательно, является обоснованным применение Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил СРО.

7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

✓ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК – это часть земной поверхности, границы которого определены в соответствии с федеральными законами.

✓ УЛУЧШЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – здания, строения, сооружения, объекты инженерной инфраструктуры, расположенные в пределах земельного участка, а также результаты работ и иных воздействий (изменение рельефа, внесение удобрений и т.п.), изменяющие качественные характеристики земельного участка.

✓ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ являются земли за чертой населенных пунктов, предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей. Земли сельскохозяйственного использования подразделяются на:

- земли, занятые сельскохозяйственными угодьями;
- земли, занятые несельскохозяйственными (прочими) угодьями: внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно- кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных (вредных) природных, антропогенных и техногенных явлений, замкнутыми водоемами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

✓ К СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫМ УГОДЬЯМ относятся пашни, сенокосы, пастбища, залежи, а также земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками, ягодниками).

✓ ПАШНЯ – земельный участок, систематически обрабатываемый и используемый для возделывания сельскохозяйственных культур.

✓ ТЕХНОЛОГИЧЕСКИЕ СВОЙСТВА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА – характеризуются контурностью полей (размером, конфигурацией, изрезанностью препятствиями механизированной обработке), рельефом, каменистостью, энергоемкостью почв, высотой над уровнем моря. Технологические свойства земельного участка выражаются величиной индекса технологических свойств, который определяется с учетом влияния вышеперечисленных показателей на уровень затрат по возделыванию и уборке сельскохозяйственной продукции.

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

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

✓ СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

✓ Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства

✓ Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного рынка.

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

- ✓ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
- ✓ МЕТОД ОЦЕНКИ – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- ✓ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости объекта оценки.
- ✓ ДАТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ) – календарная дата по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ ЗАТРАТЫ – денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
- ✓ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- ✓ ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
- ✓ СРОК ЭКСПОЗИЦИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – время с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
- ✓ ДОХОДНЫЙ ПОДХОД – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- ✓ СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- ✓ ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания

точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

- ✓ ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.
- ✓ РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ – итоговая величина стоимости объекта оценки.
- ✓ РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
  - одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
  - стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
  - объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;
  - цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
  - платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

- ✓ КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ. При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки или индивидуально для конкретного объекта недвижимости рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

- ✓ НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, недвижимым имуществом признаются земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.
- ✓ ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО – движимым имуществом признаются все вещи, не относящиеся к недвижимости, не попадающие под классификации недвижимого имущества.
- ✓ ИЗНОС ИМУЩЕСТВА – снижение стоимости имущества под действием различных причин. Износ определяют на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа – физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС ИМУЩЕСТВА – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС ИМУЩЕСТВА – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ имущества, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС – износ имущества, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

- ✓ СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.
- ✓ АНАЛОГ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.
- ✓ ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

1. ФЗ «Об оценочной деятельности» 135-ФЗ от 29.07.98 г. (с учетом изменений, существующих на дату оценки).
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 297.
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. № 298.
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20.05.2015г. №299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25 сентября 2014 г. № 611.
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
7. Словарь терминов по профессиональной оценке. – М.: Финансовая академия, 1999.;
8. Гражданский кодекс Российской Федерации.
9. Международные стандарты оценки Международного комитета по стандартизации оценки имущества -МКСОИ (TIAVSC);
10. «Методы капитализации доходов», С.В. Грибовский, Санкт-Петербург, 1997г.;
11. «Экономика и менеджмент» СпБ, Издательство «МКС», 2003 год.
12. В.Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
13. "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
14. «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
15. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М.: Маросейка, 2009г.
16. Учебное пособие. «Экономика недвижимости». Российская экономическая академия им. Г.В.Плеханова, Москва, 1999 год.
17. Найденов Л.И. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости»- Казань, 2009г., стр.100
18. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
19. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога» учебное пособие, М., «Финансы и Статистика», 2008г.
20. Е.И. Тарасевич. Методы оценки недвижимости. С.-П6Д995 год.
21. «Справочник оценщика недвижимости -2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 г.
22. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 1. Земельные участки. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.
23. «Справочник оценщика недвижимости-2022. Часть 2. Земельные участки. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2022 г.
24. Статриелт - Statrielt– информационный портал недвижимости (база объектов, статистика, анализ рынка).
25. Информационные сайты www.avito.ru, www.cian.ru, https://www.domofond.ru и другие.

9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

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

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

Объектами оценки являются:

- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 205 691 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1483;
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 15 415 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1484.

Определение справедливой стоимости указанного выше имущества производилось для целей подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

9.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

- Выписки из ЕГРН от 24.03.2021 г.

9.2. Сведения об объектах оценки

Таблица 9.1 Общие сведения об объектах оценки

Показатель	Значение	
Общие сведения:		
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 205 691 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1483	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 15 415 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1484
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище
Площадь	205 691	15 415
Кадастровый номер	16:24:150301:1483	16:24:150301:1484
Кадастровая стоимость	17 292 442,37	1 295 939,05
УПКСЗУ, руб.	84,07	84,07
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
Балансовая стоимость, руб.	Заказчиком не предоставлена	Заказчиком не предоставлена
Сведения об имущественных правах:		
Имущественные права на объект оценки	Общая долевая собственность №16:24:150301:1483-16/110/2021-1 от 24.03.2021 г.	Общая долевая собственность №16:24:150301:1484-16/110/2021-4 от 24.03.2021 г.
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт"	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда "АК БАРС - Горизонт"
Правоустанавливающий документ	Выписка из ЕГРН от 24.03.2021 г.	Выписка из ЕГРН от 24.03.2021 г.
Ограничения и обременения	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости №16:24:150301:1483-16/110/2021-4 от 24.03.2021 г. Срок не определен. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Федеральное дорожное агентство (Ро-	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости №16:24:150301:1484-16/110/2021-4 от 24.03.2021 г. Срок не определен. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Федеральное

Показатель	Значение	
	савтодор). Основание государственной регистрации: распоряжение Министерства транспорта Российской Федерации Федеральное дорожное агентство от 09.06.2014 г. №1113-р. Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости №16:24:150301:1483-16/110/2021-3 от 24.03.2021 г. Срок не определен. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: "Транснефть Прикамье". Основание государственной регистрации: земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №137-ФЗ. Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов" от 20.08.2007 г. №395. Доверительное управление №16:24:150301:1483-16/110/2021-2 от 24.03.2021 г.	дорожное агентство (Росавтодор). Основание государственной регистрации: распоряжение Министерства транспорта Российской Федерации Федеральное дорожное агентство от 09.06.2014 г. №1113-р. Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости №16:24:150301:1484-16/110/2021-3 от 24.03.2021 г. Срок не определен. Лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: "Транснефть Прикамье". Основание государственной регистрации: земельный кодекс РФ от 25.10.2001 г. №137-ФЗ. Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов" от 20.08.2007 г. №395. Доверительное управление №16:24:150301:1484-16/110/2021-2 от 24.03.2021 г.

Технические параметры объекта оценки установлены на основании правоустанавливающих документов и сведений, предоставленных Заказчиком. Копии указанных документов приведены в Приложении к настоящему отчету.

Сведения об износе объектов оценки. Земельному участку не свойственен физический износ, т.к. земля является не изнашиваемым активом.

Сведения об устареваниях. Иные устаревания оцениваемых земельных участков не выявлены.

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

Текущее использование объектов оценки: оценщик исходил из предположения, что оцениваемые земельные участки используются по назначению.

Количественные и качественные характеристики объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объектов оценки: не установлены.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость: исполнителем не выявлены.

Обременения/ограничения:

Согласно данным выписок из ЕГРН, земельные участки имеет обременение прав в виде доверительного управления.

Оценщик определял справедливую стоимость объектов оценки **исходя из предположения, что объекты оценки свободны от любых обременений и ограничений**.

9.3. Характеристики местоположения объектов оценки

Объекты оценки находятся в с. Столбище Столбищенского сельского поселения Лаишевского района Республики Татарстан.

Краткий обзор региона.

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

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

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

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

Столица — город Казань.

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

Государственные языки: татарский, русский.

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

бильным дорогам) / 720 км (по прямой).

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

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

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

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

Почвы

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

На территории Татарстана выделяют три почвенных района:

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

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

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

Нефть

Основным ресурсом недр республики является нефть. Республика располагает 800 млн тонн извлекаемой нефти; размер прогнозируемых запасов составляет свыше 1 млрд тонн[24].

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

Уголь

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

Водные ресурсы

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

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

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

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

Нижнекамское — создано в 1978 году и обеспечивает суточное и недельное перераспределение к гид-

роузлу.

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

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

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

Подземные воды

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

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

Экология

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

Население

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

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

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

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

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

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

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

В Татарстане сформирована эффективная инвестиционная инфраструктура.

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

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

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

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

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

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

Лаишевский муниципальный район[1] - пятое по величине территории административное образование в составе Республики Татарстан. Площадь района составляет 2074 кв. км. Он занимает юго - западную часть территории Предкамья, расположен при слиянии двух крупных рек Республики Татарстан (на левобережье реки Волги и правобережье р. Камы). Согласно постановлению ВЦИК 14.02.1927 в виде опыта в Татарской республике были образованы 10 районов, среди них - Лаишевский район. Его центр - город Лаишево, районный центр расположен на правом берегу р. Камы, вблизи впадения ее в р. Волгу, в 62 км к юго-востоку от г. Казани. В прошлом город Лаишево - один из городов Волжской Булгарии. Как русское поселение существует с 1557 года. Численность населения составляет – 43835 человека, из них 56% - русских, 41% - татар, 3% представители других национальностей. В районе проживают разные национальности. В состав района входят 23 сельских и одно городское поселения.

Лаишевский район[2] был образован 14 февраля 1927 года. В 1963-м его присоединили к Пестречинскому району, а через два года воссоздали как административную единицу с центром в городе Лаишево.

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

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

Столбищенское се́льское поселе́ние[3] — муниципальное образование в Лаишевском районе Татарстана Российской Федерации. Административный центр — село Столбище. Численность населения 4208 чел.

Статус и границы сельского поселения установлены Законом Республики Татарстан от 31 января 2005 года № 28-ЗРТ «Об установлении границ территорий и статусе муниципального образования "Лаишевский муниципальный район" и муниципальных образований в его составе».

В состав сельского поселения входят с. Столбище и с. Усады.

Через оба села до Казани ходят автобусы №197 (из аэропорта через сёла Большие и Малые Кабаны), 559 (из посёлка Тетеево), 528 (из села Нармонка), 118 (из села Кощаково), 509 (из села Атабаево) и №103 (из посёлка Троицкий).

Расстояние д. г. Казани 19 км.

Местоположение характеризуется хорошей привлекательностью для застройки индивидуальными жилыми домами.

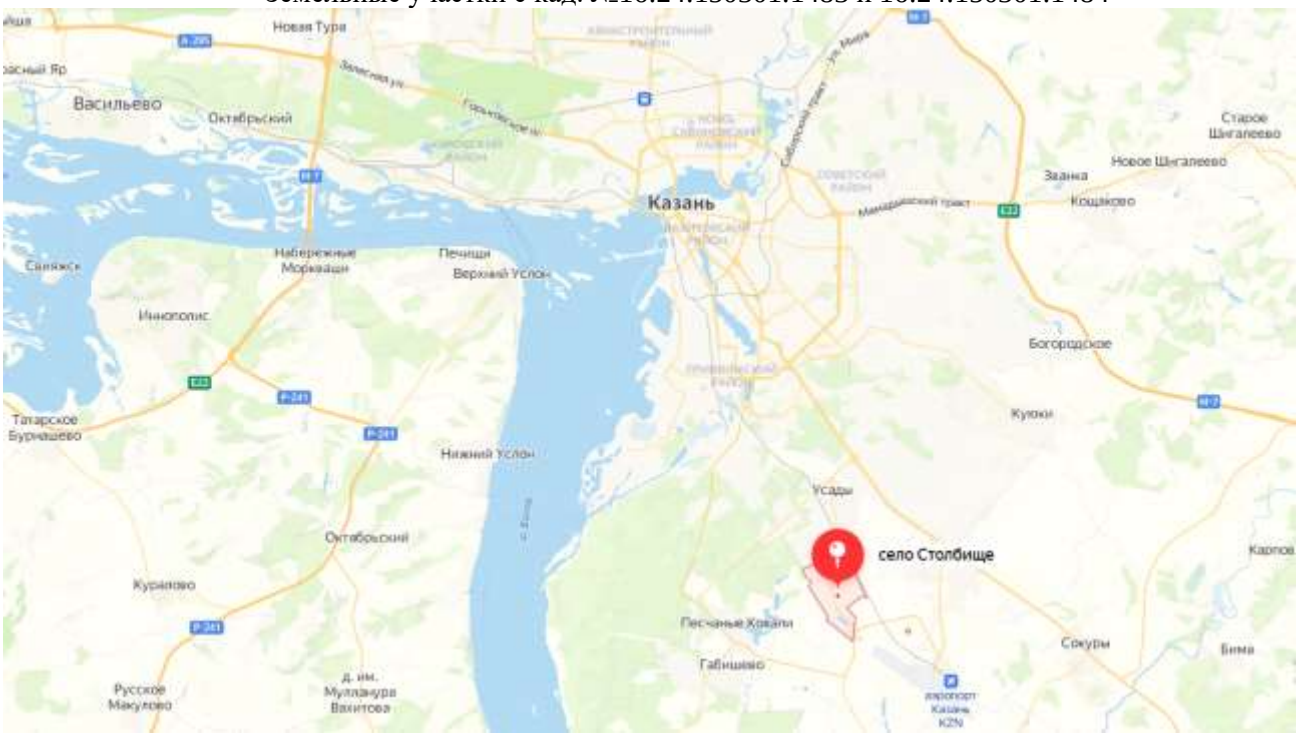
1 https://laishevo.tatarstan.ru/istoriya-3649737.htm

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

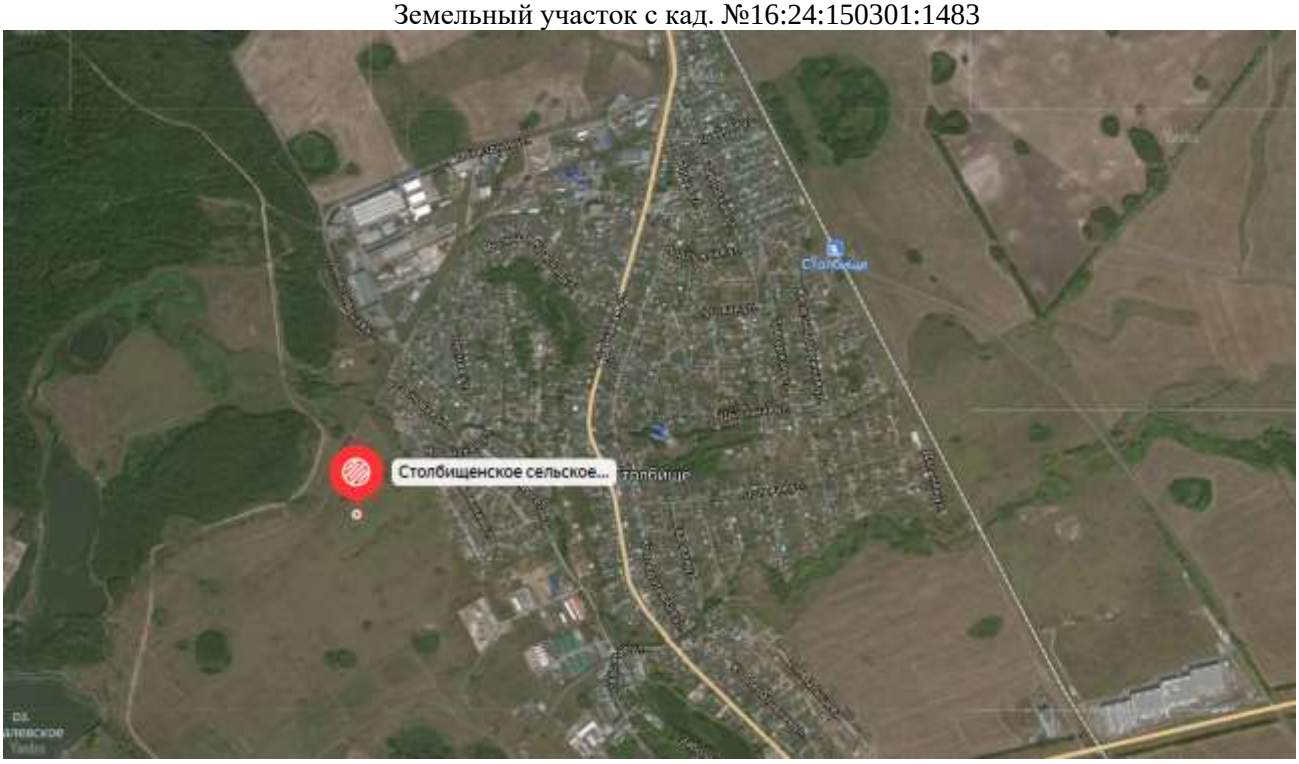
3 https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D0%BE%D0%BB%D0%B1%D0%B8%D1%89%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5_%D0%BF%D0%BE%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_(%D0%A2%D0%B0%D1%82%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD)

Схема месторасположения объекта оценки (https://yandex.ru/maps/)

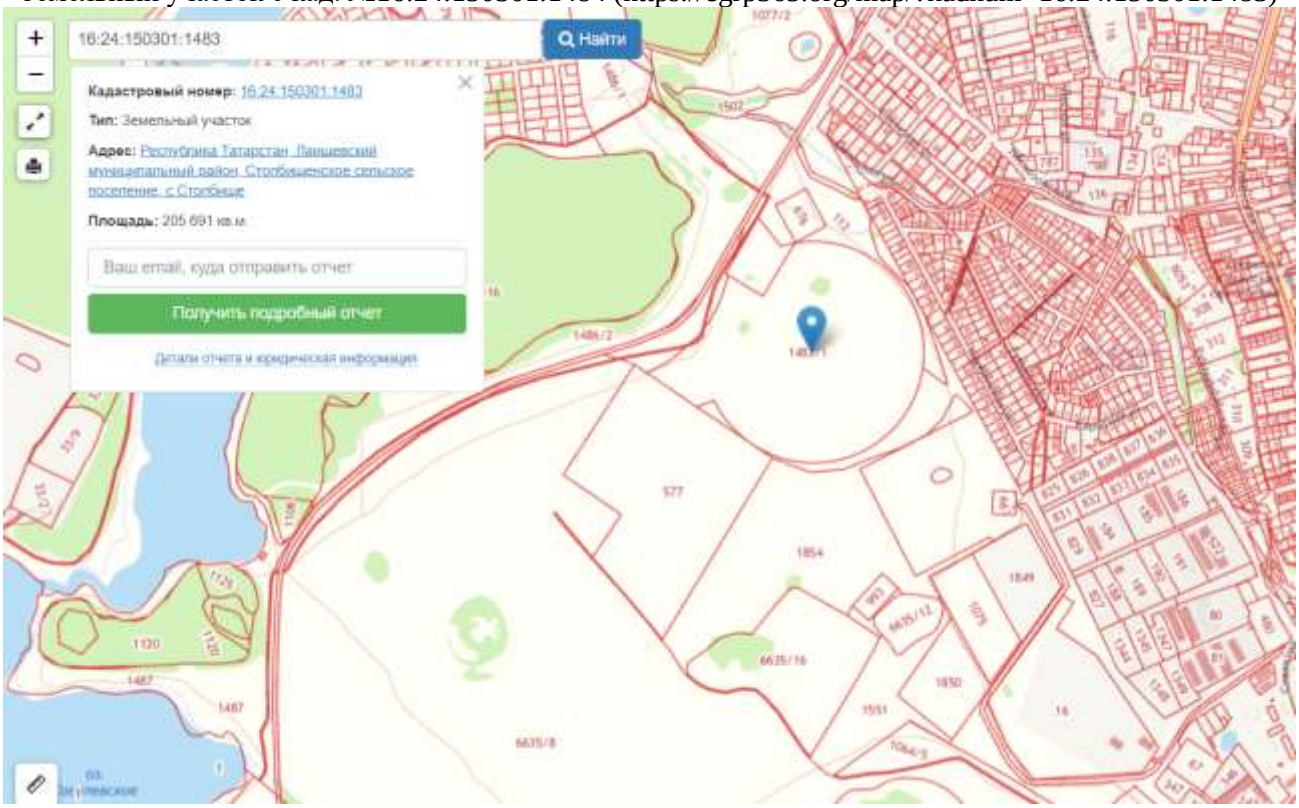
Земельные участки с кад. №16:24:150301:1483 и 16:24:150301:1484



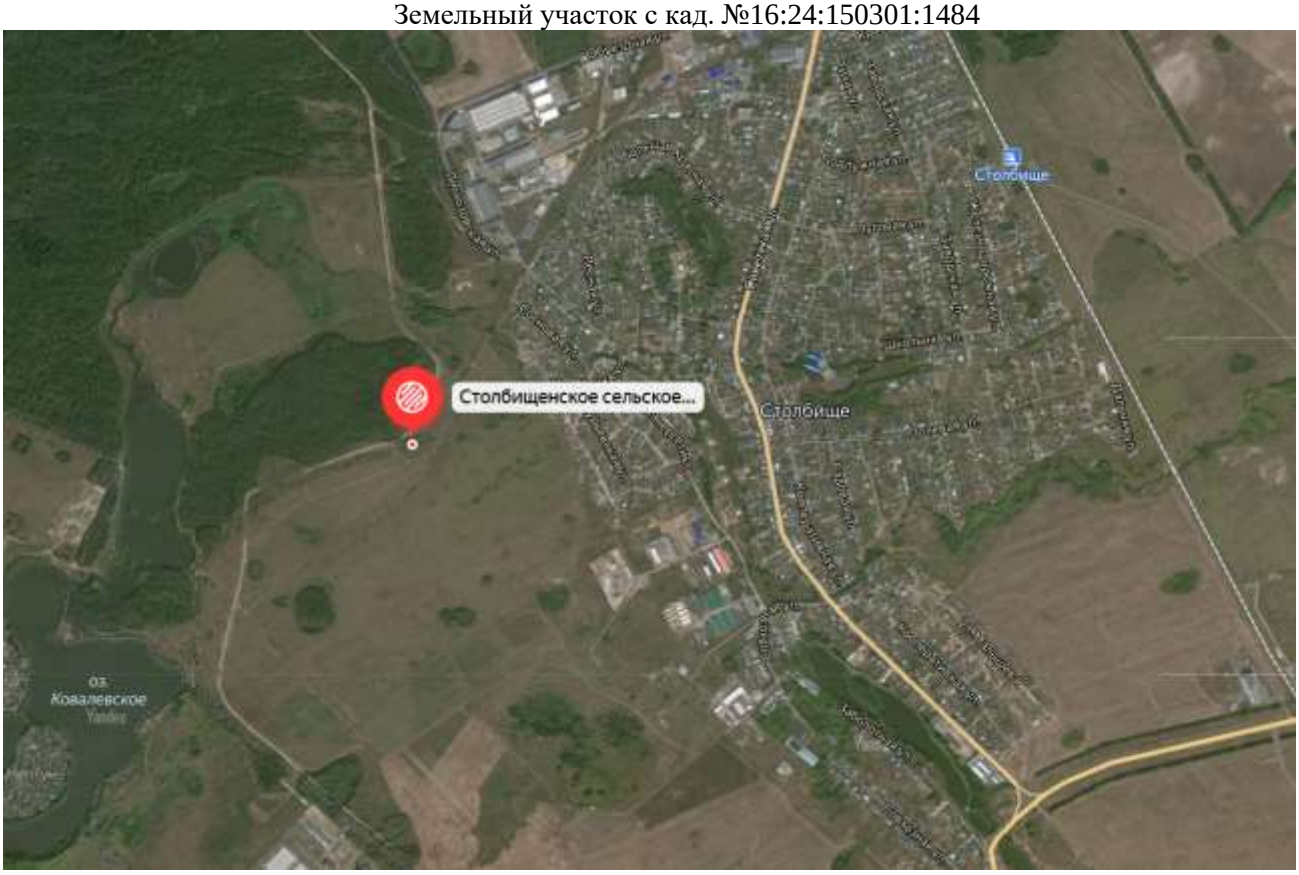
Земельный участок с кад. №16:24:150301:1483



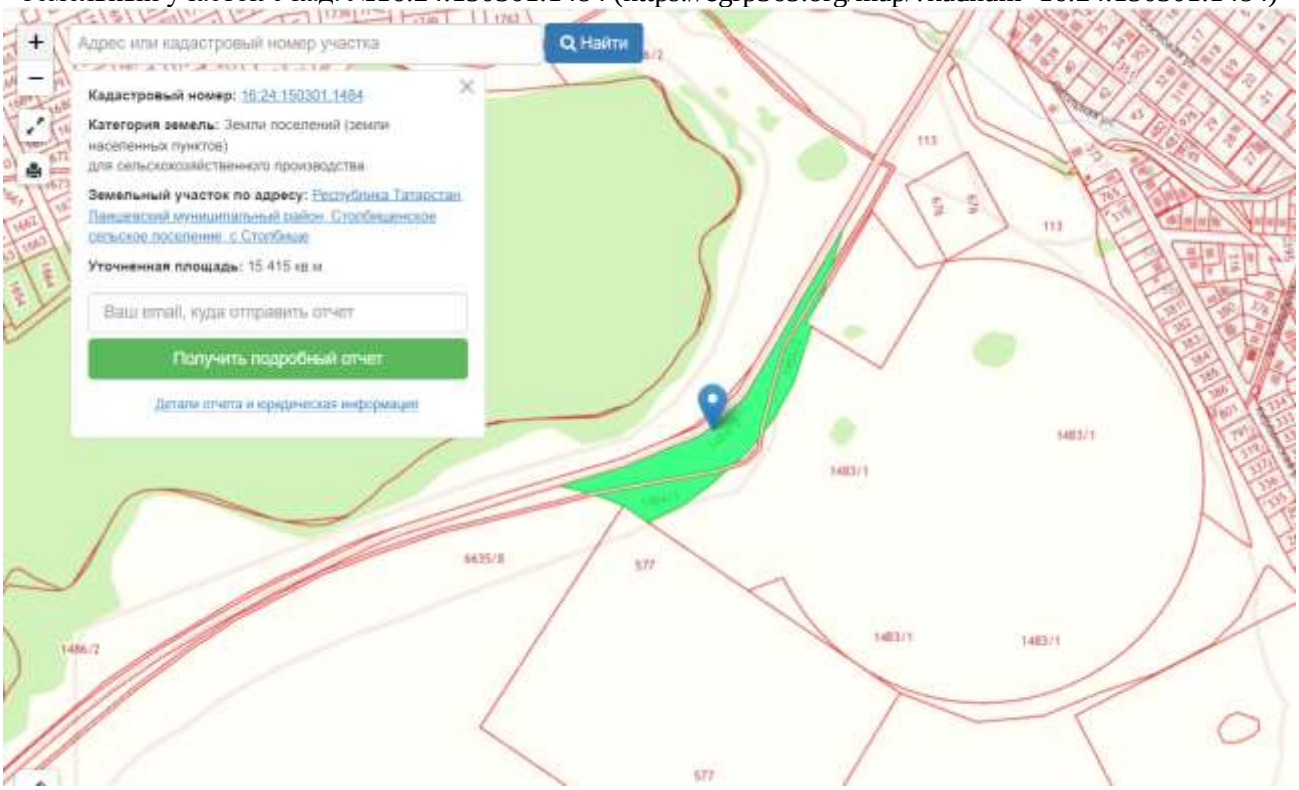
Земельный участок с кад. №16:24:150301:1484 (https://egrp365.org/map/?kadnum=16:24:150301:1483)



Земельный участок с кад. №16:24:150301:1484



Земельный участок с кад. №16:24:150301:1484 (https://egrp365.org/map/?kadnum=16:24:150301:1484)



Оценщик определял справедливую стоимость объектов оценки исходя из предположения, что объекты оценки свободны от любых обременений и ограничений.

Иными сведениями, влияющими на стоимость объектов оценки, Оценщик не располагает.

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

Обязательным условием оценки объектов является учет специфики функционирования соответствующего рынка.

Развитие отраслевых рынков определяется:

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

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

10.1 Обзор макроэкономической ситуации в стране

Рыночная стоимость объекта недвижимости – величина, изменяющаяся в зависимости от условий и состояния рынка: внешней и внутренней политики государства, общеэкономических показателей страны, региональной политики и экономического положения региона местонахождения объекта, инвестиционной и предпринимательской политики и активности в стране и регионе, уровня развития промышленности стройматериалов и строительного сектора, уровня доходов потенциальных покупателей и перспективы их роста, кредитной активности банков, уровня развития обслуживающей рынок инфраструктуры (профессиональные посредники, реклама, информационные торговые площадки). Любые изменения перечисленных факторов оказывают влияние на поведение продавцов и покупателей на рынке недвижимости и отражаются на уровне установления цен объектов, на объёмах предложения и спроса, объёмах сделок.

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

1. Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением;
2. Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене;
3. Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

Наличие всех указанных факторов говорит о вероятности предстоящего роста рынка: роста объёма продаж и роста цен. И наоборот, отрицательная динамика любого из факторов ведёт к дестабилизации рынка, к снижению продаж и цен.

Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития исследуются основные внешние и внутренние политические и экономические события, оцениваются макроэкономические показатели страны и их динамика, состояние и уровень финансово-кредитной системы, перспективные изменения экономики и инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо или косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса.

Социально-экономическое положение России, январь – июля 2022 года[4].

По оценке Минэкономразвития России, в июле снижение ВВП замедлилось до -4,3% г/г после -4,9% г/г в июне и -4,0% г/г во 2 кв. 2022 года.

В июле экономическая активность поддерживалась сохранением роста в добывающей промышленности и динамики в сельском хозяйстве, а также значительным улучшением показателей строительства. Как и месяцем ранее, отмечалась положительная динамика в добыче полезных ископаемых: +0,9% г/г после +1,4% г/г в июне, что обусловлено, прежде всего, позитивными тенденциями в добыче сырой нефти, включая газовый конденсат (+2,9% г/г в июле). В сельском хозяйстве рост выпуска составил +0,8% г/г после +2,1% г/г в мае–июне. Также поддержку экономике оказало увеличение объемов работ в строительстве (+6,6% г/г после +0,1% в июне).

4https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-07-2022.pdf; https://www.economy.gov.ru/material/file/6fb8f832cfa048e9de45b717f42c72da/20220727.pdf

В отраслях обрабатывающей промышленности в июле наблюдалось замедление спада (-1,1% г/г после -4,7% г/г в июне), главным образом благодаря улучшению динамики экспортно ориентированных отраслей: вышли в положительную область темпы роста выпуска металлургического комплекса и сектора нефтепереработки. Кроме того, сократился спад производства в химическом комплексе (до -1,8% г/г в июле после -3,7% г/г в июне). Снижение выпуска в июле продолжилось в пищевой промышленности, деревообработке и машиностроительном комплексе.

В транспортной отрасли и оптовой торговле сохраняется отрицательная динамика. В июле продолжилось сокращение грузооборота транспорта (-5,2% г/г и после -5,9% г/г в июне). Снижение объемов оптовой торговли ускорилось до -25,4% г/г после -18,3% г/г в июне.

По данным Росстата, в июле наметилась тенденция к оживлению потребительского спроса, которая ранее фиксировалась и по оперативным данным. Суммарный оборот розничной торговли, платных услуг населению и общественного питания, по оценке Минэкономразвития России, замедлил темп снижения до -6,3% г/г после -6,9% г/г в июне за счет улучшения динамики оборотов розничной торговли и общественного питания.

Ситуация на рынке труда остается стабильной. Уровень безработицы (по методологии МОТ) третий месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,9% от рабочей силы в июле.

Улучшение экономической динамики в июле сопровождалось оживлением кредитной активности как в корпоративном, так и в розничном сегменте. Рост задолженности по кредитам в июле ускорился до 1,1% м/м1 после 0,5% м/м в июне (в годовом выражении – замедление до 10,4% г/г после 10,9% г/г соответственно). В сегменте кредитования физических лиц (потребительские и ипотечные кредиты) рост кредитного портфеля, возобновившийся в июне, продолжился (+1,0% м/м в июле после +0,4% м/м в июне). Рост корпоративного кредитования ускорился до 1,2% м/м в июле после 0,5% м/м в предыдущем месяце благодаря улучшению динамики рыночного кредитования при продолжении реализации льготных кредитных программ.

Одновременно с июльской статистикой Росстатом также опубликованы данные по инвестициям в основной капитал, которые оказались значительно лучше ожиданий. Инвестиции в основной капитал по полному кругу организаций во 2 кв. 2022 г. выросли на 4,1% г/г в реальном выражении и на 21,2% г/г – в номинальном. Инвестиции крупных и средних организаций также продемонстрировали рост на 22,4% г/г (в номинальном выражении). В разрезе отраслей наибольший вклад в увеличение инвестиций во 2 кв. 2022 г. (по крупным и средним организациям) в номинальном выражении внесла обрабатывающая промышленность, главным образом за счет экспортно ориентированных отраслей (химическая отрасль, металлургия, нефтепереработка); добыча полезных ископаемых; транспортировка и хранение; строительство. Вместе с тем снижение инвестиций в номинальном выражении продемонстрировала деятельность в области информации и связи. В структуре инвестиций в основной капитал по видам основных фондов (по полному кругу организаций) во 2 кв. 2022 г. опережающий рост наблюдался по инвестициям в объекты интеллектуальной собственности. Также высокими темпами росли инвестиции в здания и сооружения (как жилые, так и нежилые). Вместе с тем более слабую динамику продемонстрировали инвестиции в машины и оборудование.

На неделе с 23 по 29 августа 2022 г. темпы снижения цен сохранились на уровне предыдущей недели (-0,16%). В годовом выражении инфляция снизилась до 14,31% г/г. Снижение цен на прошедшей неделе продолжилось во всех секторах потребительского рынка. Основной вклад в дефляцию по-прежнему вносят продовольственные товары (-0,24%) при удешевлении плодоовощной продукции (-3,57%). Кроме того, ускорилось снижение цен в сегменте туристических и регулируемых услуг (-0,68% после -0,06%) на фоне окончания сезона отпусков. Также продолжили дешеветь непродовольственные товары (-0,02%), в том числе электро- и бытовые приборы, строительные материалы.

Прогнозы Минэкономразвития России[5]

Министерство экономического развития разработало основные параметры сценарных условий на 2023 год и плановый период 2024–2025 годов. Формально это не прогноз, а сценарии развития экономики (прогноз готовится осенью для подготовки бюджета на следующий период), разработанные с учетом новой, «санкционной» реальности. При этом несколько раз в год министерство может уточнять сценарные условия социально-экономического развития.

В Минэкономразвития сообщили, что прогнозные параметры согласованы с Минфином и после визирования у вице-премьера Дмитрия Григоренко будут разосланы в ведомства. Следующее уточнение параметров планируется в июле—августе. Среднесрочный прогноз составлен с расчетом, что санкционное давление сохранится по крайней мере до 2025 года.

5 https://www.rbc.ru/economics/17/05/2022/628396c79a794782e12b46f4

Спад экономики

Минэкономразвития ожидает, что в 2022 и 2023 годах экономика страны будет падать — на 7,8 и 0,7% соответственно — и только с 2024 года вернется к росту. Еще месяц назад ведомство рассматривало перспективу спада ВВП на 10% к концу этого года, приводил цифру глава Счетной палаты Алексей Кудрин. Затем ведомство скорректировало прогнозный показатель до 8,8% в 2022 году — его обсуждали на правкомиссии по повышению устойчивости российской экономики 26 апреля, рассказал журналистам представитель министерства. При этом тогда Минэкономразвития ждало роста экономики уже в следующем году на 1,3%, новая же оценка предсказывает сохранение спада в течение двух лет.

В 2024 и 2025 годах министерство ждет роста ВВП на 3,2 и 2,6% соответственно.

«После периода высокой волатильности сейчас экономика в целом стабилизировалась. В то же время мы снизили ожидания по темпам восстановления экономики, сдвинув прогнозы начала восстановления с третьего на четвертый квартал этого года», — объяснили в ведомстве. Речь идет о поквартальной динамике; в Банке России тоже заявляли в конце апреля, что нижняя точка спада придется на четвертый квартал 2022-го, хотя «из-за высокой базы сравнения первого квартала этого года изменение ВВП в целом по следующему году в сравнении со всем 2022 годом составит от 0 до минус 3%».

По оценке Минэкономразвития, главные сложности в экономике связаны с разрывами логистических цепочек, необходимостью перенастройки производства, а также с существенным снижением импорта, в первую очередь машин, оборудования, комплектующих.

Импорт и экспорт

В ближайшие месяцы ситуация в экономике в первую очередь будет определяться внешнеторговым балансом, отметил представитель министерства, добавив: «Впервые в современной истории мы входим в рецессию при высоком уровне цен на сырьевые товары».

Ведомство ожидает, что в 2022 году среднегодовая цена на нефть российской марки Urals составит $80,1 за баррель, в 2023-м снизится до $71,4, а к 2025 году — до $61,2. На вечер 17 мая баррель Urals оценивался примерно в $82.

Минэкономразвития прогнозирует снижение экспорта и импорта товаров. Так, импорт снизится в 2022 году на 27% по сравнению с 2021-м в физическом выражении из-за логистики и сжатия внутреннего спроса, а в стоимостном выражении — на 17% (с $304 млрд до $251,9 млрд) с учетом мировой инфляции и увеличения транспортных и логистических наценок. «Мы понимаем, что новые каналы импорта товаров будут обходиться нам дороже», — пояснили в министерстве.

Отмечается, что в прогнозную оценку импорта закладывается реализация всего комплекса мер поддержки, включая обнуление ввозных пошлин на ряд товаров и разрешение параллельного импорта.

Профицит торгового баланса, по прогнозу ведомства, вырастет до $230 млрд, а положительное сальдо текущего счета составит $190,8 млрд по итогам 2022 года, что станет историческим максимумом. О том, что сальдо, по оценкам экспертов, может составить рекордные $200–300 млрд за счет дорогой экспортной нефти и сжатия импорта, а излишки нужно будет как-то абсорбировать, ранее писал РБК.

«По мере плавного среднесрочного снижения цен на нефть и другие сырьевые товары будет сокращаться профицит счета текущих операций, импорт и потоки капитала будут постепенно адаптироваться под новые условия, неизбежны послабления валютных ограничений», — спрогнозировал представитель Минэкономики.

Инфляция и доходы населения

Минэкономразвития ожидает, что инфляция на конец года составит 17,5%, в 2023-м замедлится до 6,1%, а затем вернется к целевому уровню 4%.

При этом доходы населения в следующем году будут восстанавливаться быстрее, чем экономика, хотя и не будут успевать за инфляцией. Минэкономики прогнозирует спад реальных располагаемых доходов на 6,8% в этом году и их рост на 1,3% в 2023-м.

«В базовый вариант сценарных условий заложена проактивная экономическая политика: она предполагает эффективную реализацию всего комплекса мер по поддержке экономики, в первую очередь программ льготного кредитования, активное снижение ключевой ставки ЦБ вслед за инфляцией, нейтрально-мягкую бюджетную политику. Эти меры позволят не прибавить к структурному кризису, который мы проходим, еще и циклический кризис», — подытожил представитель экономического ведомства.

Другие оценки

По данным издания Прайм (https://1prime.ru/state_regulation/20220817/837804293.html) инфляция в России, по оценке Минэкономразвития, в 2022 году составит 13,4%, в 2023 году – 5,5%, сообщил журналистам федеральный чиновник, знакомый с ходом обсуждения проекта прогноза министерства на 2023 год и плановый период 2024-2025 годов.

По информации собеседника журналистов, ведомство внесло проект основных параметров среднесрочного прогноза социально-экономического развития РФ до 2025 года на рассмотрение бюджетной комиссии правительства. Базовые параметры документа, по словам чиновника, согласованы с Минфином и Минэнерго.

"Пересмотрены в меньшую сторону, опять же существенно, оценки по инфляции — если по состоянию на март месяц оценки составляли 17,5%, то сейчас они снижены до 13,4% на конец года, декабрь к декабрю", — сказал чиновник.

По его словам, обсуждаемая редакция прогноза предполагает, что до конца года дефляция закончится. "Дефляция идет уже только за счет плодоовощей, остальные компоненты уже чуть-чуть ушли в плюс (исходя их данных Росстата за период с 2 по 8 августа – ред.)", — сказал собеседник журналистов. При этом он не исключил, что в сентябре еще может быть дефляция за счет динамики цен на плодоовощную продукцию, но "принципиально на горизонте до декабря она картину не изменит".

В 2024 году инфляция теперь прогнозируется на уровне 4,2%, в 2025 году – вернется к таргету в 4%.

Ожидания по спаду ВВП в 2022 году 17 мая улучшили аналитики SberCIB — они прогнозируют спад 8% вместо прежней оценки 13%. При оптимистичном прогнозе инвестбанка экономика может упасть на 5%.

Прогнозные оценки также обновил Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования (ЦМАКП, его аналитиков Минэкономики привлекало к обсуждению своего прогноза). ЦМАКП ждет инфляцию 17–20% на конец этого года и 8–8,3% — на конец следующего. При этом ключевым социальным риском аналитики центра считают скачок безработицы работников массовых профессий. «Необходимы как программы стимулирования сохранения занятости на предприятиях по образцу успешно реализованных в период пандемии, так и дополнительные действия, направленные на максимальное стимулирование самозанятости и снижение нагрузки на малый бизнес в сферах, где возможно расширение спроса на труд (торговля, сервис и другие)», — отмечают они. В ЦМАКП прогнозируют уровень безработицы в диапазоне 6,8–7% в среднем в 2022 году, в Минэкономики — 6,7%.

Знакомый с обсуждением прогноза в Минэкономразвития эксперт, управляющий директор по макроанализу и прогнозированию «Эксперт РА» Антон Табах, считает, что в целом прогноз министерства выглядит достаточно взвешенным с учетом очень высокой неопределенности. «При адекватной структурной трансформации и без тотального падения экспортных доходов, скорее всего, экономика сможет выйти из рецессии за два года, как прогнозирует Минэк. Экономика России инерционна, и ее сложно подорвать, о чем свидетельствуют результаты пандемийного 2020 года. А вот рост, заложенный в 2024–2025 годах, выглядит крайне оптимистичным», — сказал он РБК.

10.2. Анализ влияния общей политической, экономической и социальной обстановки в Республике Татарстан на рынок оцениваемого объекта в 2022г.

Последствия[6] распространения новой коронавирусной инфекции в России и в мире до конца не преодолены. В значительном числе стран вновь введены либо продлены карантинные ограничения, направленные на борьбу с ростом заболеваемости. В целях обеспечения экономической и социальной стабильности руководством страны и Республики Татарстан реализуется комплекс мер по противодействию распространению коронавирусной инфекции, поддержке бизнеса и населения.

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

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

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

6https://mert.tatarstan.ru/rus/file/pub/pub_3135881.pdf

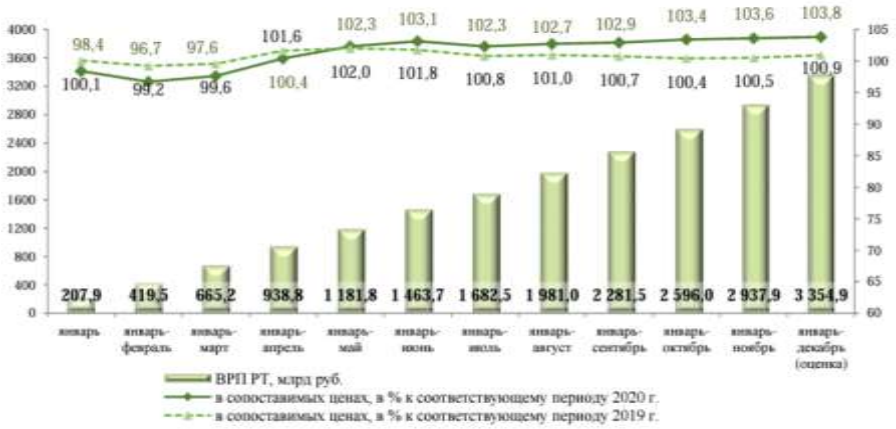
лидирующие позиции среди регионов Российской Федерации.

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

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

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

ВРП Республики Татарстан в 2021 году



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

Промышленность

Индекс промышленного производства в июне 2022 года составил 107,9% к уровню января-июня 2021 года, объем отгруженной продукции – 2 354 573,9 млрд рублей, что составило 129,4% по отношению к уровню января-июня 2021 года.

В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 106,6% к уровню июня 2021 года, в том числе в добыче сырой нефти и природного газа – 104,3%, добыча прочих полезных ископаемых 116,4%. В обрабатывающих производствах индекс производства составил 109,2% к уровню января-июня 2021 года.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-июне 2022г. в

действующих ценах, по предварительной оценке, составил 104316,6 млн рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-июня 2021г. – 100,4%.

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-июне 2022г. составил 163505,7 млн рублей, или 110,2% к уровню января-июня 2021г. Объем работ в июне 2022г. составил 42069,1 млн рублей, что на 13,7% больше уровня июня 2021г. и на 41,7% больше мая 2022г. За январь-июнь 2022г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 60097,8 млн рублей, или 119,2% к уровню января-июня 2021г.

Транспорт

В январе-июне 2022г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, составил 6959,6 млн т-км (137,3% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-июне 2022г. составил 653,7 млн пасс-км (96,7% к уровню соответствующего периода 2021г.).

Потребительский рынок

В январе-июне 2022г. оборот розничной торговли на 92,5% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 7,5%.

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг1) для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения по Республике Татарстан на конец июня 2022г. составила 17661,44 рубля в расчете на месяц и уменьшилась по отношению к предыдущему месяцу на 0,7%, а к декабрю 2021г. увеличилась на 8,2%.

Индекс цен на непродовольственные товары в июне 2022г. к предыдущему месяцу составил 99,6% (в июне 2021г. – 101,5 %).

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключающий изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в июне 2022г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 99,7% (в июне 2021г. – 101,1%).

Распределение организаций, учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов

Из 102339 организаций, учтенных в Статрегистре по состоянию на 1 июля 2022г., 99350 являются юридическими лицами, 2989 – филиалами, представительствами, обособленными подразделениями юридических лиц и иными неюридическими лицами. На 1 июля 2022г. в базе Статистического регистра учтено 98677 индивидуальных предпринимателей, в том числе 3505 глав крестьянских (фермерских) хозяйств и 1700 частных адвокатов и нотариусов.

За январь-июнь 2022г. зарегистрировано 5064 организации. Количество официально ликвидированных организаций составило 5698.

Уровень жизни

Реальная заработная плата (рассчитанная с учетом индекса потребительских цен и тарифов на товары и услуги) работников предприятий и организаций, включая субъекты малого предпринимательства, в январе-мае 2022г. составила 102,4% к соответствующему периоду 2021г.

Рынок труда

По итогам выборочного обследования в апреле-июне 2022г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2026,8 тыс. человек1), или 51,9% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 1978,2 тыс. человек (97,6% рабочей силы) были заняты в экономике и 48,6 тыс.человек (2,4%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,5%. В мае 2022г. в общей численности занятого в экономике населения 921 тыс. человек2), или 46,7% составляли штатные работники (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек. На условиях совместительства и по договорам гражданскоправового характера, для работы в этих организациях привлекалось 41,4 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости).

Безработица

На конец июня 2022г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 10,4 тыс. человек (по оценке 0,51% рабочей силы1), на конец июня 2021г. – 0,98%), из них 8,3 тыс. человек получали пособие по беработице (79,5 % от общего числа

зарегистрированных безработных).

Инфляция[7]

Годовая инфляция в Татарстане в июне 2022 года составила 16,20%, снизившись на 1,81% по сравнению с маем. Об этом сообщается на сайте Нацбанка региона.

Годовая инфляция оказалась ниже, чем в регионах ПФО (16,49%) и выше, чем в России в целом (15,90%). В основном влияние на динамику цен оказали продолжавшееся укрепление рубля и увеличение предложения ряда товаров.

Годовой прирост стоимость продовольственных товаров в июне в Татарстане составила 19,93%, что на 2% меньше, чем в мае. В основном на это повлияли расширение предложения овощей и укрепление рубля.

Снизилась и инфляция в сфере непродовольственных товаров: с 19,26% в мае до 17,04% в июне. Это произошло за счет сокращения экспорта древесины и топлива, которое привело к увеличению их предложения на внутреннем рынке.

Годовой прирост цен услуг же упал до 10,08%. Связано это со смягчением денежно-кредитных условий и сокращением пассажиропотока авиатранспорта.

Развитие малого и среднего предпринимательства

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

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

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

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

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

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

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

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

10.3. Обзор российского рынка земельных участков

Земли населенных пунктов - это земли, находящиеся внутри границ населенных пунктов и поселений и предназначенные для их застройки и развития. Такие участки предназначены для плановой застройки (многоэтажные дома), строительства индивидуального жилья и ведения подсобного хозяйства. Также в состав

7 https://www.kommersant.ru/doc/5468308

населенных пунктов входят общественно-деловые, производственные, рекреационные зоны и инженерно-транспортная инфраструктура.

Строительство на этих территориях возможно в соответствии с градостроительным регламентом. Например, на участках, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство, нельзя построить многоэтажку.

В соответствии со ст.85 Земельного кодекса в состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

1) жилым;
2) общественно-деловым;
3) производственным;
4) инженерных и транспортных инфраструктур;
5) рекреационным;
6) сельскохозяйственного использования;
7) специального назначения;
8) военных объектов;
9) иным территориальным зонам.

Земельные участки в составе зон сельскохозяйственного использования в населенных пунктах - земельные участки, занятые пашнями, многолетними насаждениями, а также зданиями, сооружениями сельскохозяйственного назначения, - используются в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральными планами населенных пунктов и правилами землепользования и застройки.

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, которые находятся за границами населенных пунктов, и которые предоставляются для нужд сельского хозяйства различным хозяйствующим субъектам. Земельные участки сельскохозяйственного назначения выступают как основное средство производства в сельском хозяйстве района, области и страны в целом. В составе земельного фонда сельскохозяйственного назначения Российской Федерации входят:

- сельскохозяйственные угодья – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями;

- несельскохозяйственные угодья – земли, занятые коммуникациями, внутрихозяйственными дорогами, лесными насаждениями, предназначенными для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных явлений, водными объектами, а также зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.

Законодательство позволяет переводить территории из одной категории в другую и менять ее назначение. Порядок этой процедуры регламентирует ФЗ «О переводе земель или земельных участков из одной категории в другую». Обычно необходимость перевода земли из одной категории в другую возникает при расширении населенного пункта за счет прилегающих к нему сельхозземель или перевода промышленных объектов в другие категории в результате рекультивации.

В мае 2021 года утверждена новая Государственная программа эффективного вовлечения в оборот земель сельскохозяйственного назначения и развития мелиоративного комплекса Российской Федерации, рассчитанная на 10 лет (2022-2031 гг.). Вместе с тем по итогам ее реализации планируется вовлечь в оборот дополнительно не менее 13,2 млн га неиспользуемых сельскохозяйственных земель, снизить износ мелиоративных систем в государственной собственности до уровня менее 30% и реализовать ряд других мероприятий.

Наибольшую долю в составе сельскохозяйственных угодий Российской Федерации занимает пашня 59%, а наименьшую – многолетние насаждения 1%.

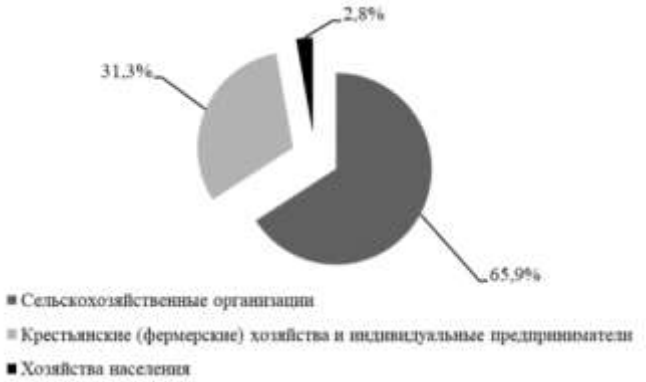
В состав категории земель сельскохозяйственного назначения входят земельные участки сельскохозяйственного назначения, ранее переданные в ведение сельских администраций и расположенные за границами населенных пунктов. С целью перераспределения земель на первом этапе земельной реформы эти земли изъяты у реорганизуемых сельскохозяйственных организаций для предоставления их гражданам. В общую площадь категории земель сельскохозяйственного назначения вошли площади, занятые земельными долями (в том числе невостребованными), а также земельные участки, выделенные в счет земельной доли, права на которые не зарегистрированы в установленном порядке.

Наибольшие площади сельскохозяйственных угодий находятся в Приволжском 50958,4 тыс. га (25,8%), Сибирском 42824,5 тыс. га (21,6%), Южном 30703,6 тыс. га (15,5%) и Центральном 30296,3 тыс. га

(15,3%) федеральных округах, составляя в сумме 78,2% всей площади сельскохозяйственных угодий в Российской Федерации.

Стоит отметить, что в динамике за период с 2011 по 2020 гг. в Российской Федерации наблюдается наибольшее увеличение площади сельскохозяйственных земель в Дальневосточном федеральном районе на 10418 тыс. га или на 5,2%, а наибольшее сокращение – в Сибирском федеральном округе на 6751,6 тыс. га или на 3,6%.

Структура посевной площади Российской Федерации в 2020 г. по категориям хозяйств представлена на рисунке.



Данные рисунка показывают, что в 2020 году наибольший удельный вес в общей структуре посевной площади Российской Федерации занимают сельскохозяйственные организации, производимые на них сельскохозяйственную продукцию 65,9%, а наименьший – хозяйства населения (личные подсобные хозяйства) 2,8%.

Какие именно сельскохозяйственные культуры засеивают те или иные хозяйства в целом по Российской Федерации в динамике за последние десять лет можно узнать из таблицы 5, сформированным по данным Росстата.

В динамике за 2011-2020 гг. в сельскохозяйственных организациях общая посевная площадь сократилась на 3965 тыс. га или на 7%, в том числе за счет сокращения посевов под кормовые культуры – на 4584 тыс. руб. или на 29,2%, под зерновые и зернобобовые культуры – на 1331 тыс. руб. или на 4,1%.

Посевная площадь под технические культуры в сельскохозяйственных организациях в целом по стране за последние десять лет увеличилась на 2054 тыс. га или на 24,2%. Стоит отметить, что технические культуры являются растениями, которые используются как сырьё для различных отраслей промышленности. Данный вид продукции не требует особого ухода по выращиванию богатого урожая.

Определяющим показателем для любого хозяйства является, конечно же, именно урожайность. Зависеть она может от разных факторов. Но одним из главных условий хорошего развития растений является, безусловно, правильный севооборот. В тех хозяйствах, где разработке структуры посевных площадей уделялось достаточно много внимания, под культуры всегда используются лучшие предшественники. В результате растения гораздо реже заражаются всевозможными бактериальными и грибковыми заболеваниями, а также меньше поражаются вредителями. Ведь в данном случае в почве не происходит накопления спор, вредных микроорганизмов или яиц и личинок насекомых.

Представленные Федеральной службой государственной статистики РФ данные свидетельствует о том, что в основном урожайность сельскохозяйственных культур за последние годы увеличилась. Исключение составили выращивание сахарной свеклы и льна-долгунца.

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения, следует учитывать ряд принципиальных особенностей. В первую очередь, нужно учитывать, что, несмотря на изменение ценовой политики на рынке земли, общее предложение о продаже земельных участков постоянно, и не привязано к увеличению или уменьшению стоимости сельхозугодий.

Ключевыми факторами, из которых формируется стоимость того или иного земельного участка, являются технологические особенности надела (состав и плодородность грунта напрямую влияют на то, какие сельхоз культуры можно выращивать на данном участке земли), а также географическое расположение надела, от которого напрямую зависят климат, расположение розы ветров, среднестатистическое количество осадков в данном регионе и т.д. К слову, при вложении значительного объёма труда и высоком инвестировании, количество площадей, которые в итоге можно будет использовать для сельскохозяйственного производства, может быть значительно увеличено.

Но, несмотря на заметное оздоровление сельхоз отрасли, есть здесь и значительные проблемы, требующие скорейшего решения. И в основном они связанны со сложившейся политической ситуацией. Так, за

первые полгода 2020 г. в рынок земли было инвестировано всего 3 миллиарда долларов, что стало худшим показателем в данной отрасли за последние 10 лет.

Источник: https://apni.ru/article/3998-sostoyanie-rinka-selskokhozyajstvennoj-zemli

Земля для России является не только экономическим или производственным фактором, но и социально-политическим, при чем последнее значение является наиболее важным. Рынок земли сельхоз назначения, на текущий момент, несмотря на всё возрастающее внимание со стороны государства, и регулярное повышение объёма дотаций отрасли, является достаточно плохо организованной и непрозрачной отраслью. Осложняется ситуация ещё и тем, что точное количество площадей, которые подходят или могут быть, в перспективе, переведены в категорию пригодных для сельхоз производства, неизвестно. Но несмотря на все эти трудности, данный сегмент рынка земли активно развивается. Об этом можно судить по всё возрастающему интересу к землям сельхоз назначения и о постоянном увеличении объёма продаж таких участков.

С каждым годом все возрастают площади земель, которые отводятся и используются для ведения сельского хозяйства. И это вполне закономерно, ведь учитывая плодородность и прекрасно подходящий для выращивания сельхоз культур климат, в большинстве регионов Российской Федерации, ведение сельского хозяйства является очень выгодным производством. Благодаря появлению все новых производителей и энтузиастов, желающих инвестировать в сельское хозяйство, и тем самым улучшить благосостояние отрасли, российский рынок земли сельхоз назначения активно развивается. Ежегодно в России, исходя из данных кадастровых служб, проводятся десятки тысяч сделок купли-продажи земли, и заметна тенденция к увеличению количества соглашений, которые приходятся именно на ту часть рынка земли, которая относится к землям сельхоз назначения. Предстоящее повышение цен на землю в начале сезона, с 1 мая 2022 года. Влияние политики на цены

Но, несмотря на заметное оздоровление сельхоз отрасли, есть здесь и значительные проблемы, требующие скорейшего решения. И в основном они связанны со сложившейся политической ситуацией. Так, за первые полгода в рынок земли было инвестировано всего 3 миллиарда долларов, что стало худшим показателем в данной отрасли за последние 10 лет.

Огромную роль в этом сыграла нестабильность национальной валюты (кризис 2014 год, скачки курсов 2016-2019 годов, пандемия 2020 года), а нестабильность на валютном рынке страны, неизбежно вносит значительные коррективы и на общее количество операций на земельном рынке. Значительный рост стоимости валюты, возникший в начале года, сказался и на повышении стоимости земельных участков, что в свою очередь снизило количество покупателей, желающих приобрести, либо же взять в аренду земли сельхоз назначения по значительно возросшим ценам. Результатом скачков рубля и огромного снижения количества сделок на рынке земли, стало сокращение общих объёмов продаж вдвое, в сравнении с аналогичным периодом в 2020 году. Это привело к значительному спаду в области инвестирования в земельные ресурсы. По причине столь нестабильной экономической ситуации, многие ранее заключенные договоренности даже были расторгнуты.

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельхозназначения по состоянию на 2020 год (схож с 2017 годом), становится очевидным, что сделки по продаже или приобретению земельных участков составляют около 40% от всех сделок с землей, заключенных на территории Российской Федерации. На втором месте, после перехода участков в полную собственность путем приобретения, идет наследование земли. Данный показатель составляет около 30% от общего количества. Остальные же типы сделок на земельном рынке (переход земли в паевую собственность, долгосрочная, краткосрочная аренда и т.д.), составляющие остальные 30% от общего объёма всех операций с землей, это разнообразные мелкие сделки (по сумме площадей), которые в размерах страны, практически, не имеют особого значения и не способны повлиять на состояние рынка земли в целом. На сегодняшний день, из-за непростой ситуации на внешнеполитической арене, количество иностранных инвесторов, желающих вложить средства в развитие земель сельхоз назначения в долгосрочной перспективе, значительно снизилось. Цветочный бизнес: выращивание цветов в теплицах

По состоянию на 2021 год, общая площадь земельных участков составляет 168 миллионов гектар — это огромная территория. С учетом того, что во многих регионах России эти земли используются в сельхоз производстве до 70%, общая прибыль от ведения сельского хозяйства, на государственном уровне должна составлять баснословную сумму. Но, к сожалению, это не так, и в некоторых европейских странах, прибыльность одного гектара земли сельхоз назначения, превышает российские показатели до 7 раз. В первую очередь это вызвано тем, что сельскохозяйственная деятельность, на большинстве отечественных предприятий, осуществляется с использованием материально и технически устаревшей производственной базы, недоста-

точном количестве высококлассных специалистов, и неправильном построении принципов ведения сельского хозяйства в качестве сырьевой базы.

Но чтобы понять истинное состояние российского рынка земли, необходимо детально рассмотреть его насущные проблемы. Для начала следует подойти к изучению цен на земли сельскохозяйственного назначения. По мнению экспертов, которые профессионально занимаются расчётом стоимости земли, в ближайшее время не стоит ожидать значительного скачка в росте цен на земельные участки. Это обусловлено тем, что основная часть земель сельхоз назначения находится в паевой или другой собственности обычных граждан, которые не так пристально следят за ситуацией на валютном рынке, и они не будут, в отличии от землевладельцев, которые занимаются торговлей земли профессионально, повышать стоимость на сельхоз угодья каждый день, подстраиваясь под курс рубля. Также заметна тенденция, когда стоимость земли стала повышаться в зависимости от регионального расположения. Так в южных регионах, средняя стоимость на земли сельхоз назначения, возросла до 23% в сравнении с 2020 годом, а земельные участки, расположенные в центральных регионах, подорожали, в среднем, на 14%. Кроме того, существует проблема устаревшего подхода к обработке земли - отрасли необходимо преобразование и совершенствование.

Первоочередными задачами являются замена материального и технического обеспечения, а также переход от производства исключительно сырья, до полной его переработки в конечный продукт, который будет интересен обширному кругу потребителей. Также необходимо введение единой государственной программы поддержки сельхозпроизводителей, по которой отрасль сможет поэтапно развиваться, следуя определенной в программе концепции развития.

Как следует из вышесказанного, регулярный мониторинг российского рынка земельных участков сельхоз назначения, является неотъемлемой составляющей успешного развития отрасли. Именно благодаря тщательному мониторингу рынка земли и анализу полученных показателей, становится возможным отслеживать динамику развития данной отрасли в целом. Проведение данной работы ясно показывает огромный потенциал российского рынка земли и его радужные перспективы. Но выход данной отрасли на должный уровень, невозможен без принятия эффективных федеральных и общегосударственных программ развития, отсутствие которых и является причиной спада инвестирования, снижения общего количества сделок на рынке земли и значительного спада полученной прибыли от реализации, или сдачи в аренду земельных участков.

Источник: http://ground-best.ru/analiz_runka

В России не используется по назначению примерно 15 миллионов сельскохозяйственных земель и в 2022 году начала работать программа ввода таких участков в хозяйственный оборот. Об этом рассказал директор департамента растениеводства, механизации, химизации и защиты растений Минсельхоза Роман Некрасов на круглом столе в Совете Федерации 30 марта.

Член Комитета Совета Федерации по конституционному законодательству и государственному строительству Артем Шейкин отметил, что большой объем сельхозземель используется не по назначению, и спросил, что делается для того, чтобы исправить ситуацию.

«Значительная часть земель сельскохозяйственного назначения не используется. То есть по кадастровому учету это земли сельхозназначения, но на них продукция не производится. Количество таких земель, прежде всего пахотных, мы оцениваем примерно в 15 миллионов гектаров», — отметил Роман Некрасов.

При этом в последние годы площадь неиспользуемых земель сокращается, а с этого года работает госпрограмма по их вводу в продуктивный оборот, отметил он.

За ненадлежащее использование земель, если они порастают сорной травой и кустарником, на них устраивают свалки и так далее, предусмотрена ответственность. Привлекать к ответственности за такие нарушения имеют право надзорные органы, в том числе Россельхоз. «С одной стороны, за счет госпрограммы мы стимулируем активность по вводу таких земель в оборот и предоставляем соответствующие финансовые преференции за эту работу, а с другой стороны, если есть нарушения, за них наказывают», — сказал Некрасов.

В качестве крайней меры Законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» предусмотрено изъятие земель у нерадивых собственников. Есть ряд законодательных инициатив, которыми предлагается сократить срок наблюдения за использованием земли с трех до двух или полутора лет, напомнил представитель Минсельхоза. «Если уж человек в течение полутора или двух лет не может ничего сделать с землей, то нужно отдавать ее собственнику, который на ней сможет эффективно хозяйствовать», — пояснил он.

Источник: https://www.pnp.ru/economics/minselkhoz-15-millionov-gektarov-selkhozzemel-ne-ispolzuetsya.html

10.4 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

В соответствии с п.б) ст.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», оценщик должен в анализе рынка определить сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и

нет данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) ценах предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Рынок недвижимости представляет собой систему правовых, экономических, организационных и культурных отношений между субъектами рынка недвижимости по поводу создания, формирования, распределения, обмена, потребления полезных свойств, а также прав и обязанностей, вытекающих из обладания объектов недвижимости.

Сегменты рынка недвижимости. В зависимости от цели использования выделяют жилую и приносящую доход недвижимость. В понятие жилой недвижимости входят объекты, удовлетворяющие потребность в жилье. Приносящая доход недвижимость – это объекты, удовлетворяющие потребность в получении постоянного денежного дохода от ее использования.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, укрупненно рынок можно разделить на следующие сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;
- рынок земли.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям:

1. В зависимости от категории земель различают земли: сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, промышленности и иного специального назначения, особо охраняемых территорий и объектов, лесного фонда, водного фонда запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, Т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

2. В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены: для индивидуального жилищного строительства, коттеджного строительства, ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства, ведения садово-огороднического хозяйства, размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, размещения объектов коммерческого назначения, прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка. В зависимости от вида права на земельные участки: право собственности, право аренды, право постоянного бессрочного пользования, право пожизненного наследуемого владения; сервитут. Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности про ведения сделок с данным участком на земельном рынке.

Также, сегментация рынка земли может быть проведена и другим критериям, например: в зависимости от расстояния и престижности направления от областных и районных центров, в зависимости от размера участка, в зависимости от степени развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций) земельных участков и т.д.

Рассматриваемые в данном Отчете земельные участки относятся к категории земельных участков: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Таким образом, далее рассматривались цены предложений на продажу земельных участков для сельскохозяйственного производства.

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

Анализ рынка земельных участков для индивидуального жилищного строительства на момент оценки показал, что сегмент рынка сопоставимых с объектом оценки земельных участков в Лаишевском

муниципальном районе Республики Татарстан достаточно развит. Также анализировались предложения на продажу земельных участков из указанного сегмента рынка, расположенные в соседних районах республики, сопоставимых по местоположению.

В результате анализа были получены следующие предложения о продаже сопоставимых земельных участков. Данные по предложениям представлены в нижеследующей таблице. Источники информации: сайты https://www.avito.ru/, https://www.domofond.ru/, https://kazan.cian.ru/, https://tatarstan.move.ru/ и другие.

Таблица 10.1. Сведения о продаже сопоставимых земельных участков

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Столбище	10 122,00	8 999 000,00	889,05	14.09.2022	Продам земельный участок ижс 101.0 сот район Лаишевский село Столбище Столбищенское сельское поселение Продается земельный участок площадью 1 га в с. Столбище! Удобное расположение, скоро рядом будет построена трасса М-12, что очень удобно для логистики! Крайний участок, подъезд с двух сторон, есть возможность размежевать на более мелкие участки, все сети рядом. Оформление при строительстве здания в районе легче, дешевле и быстрее чем в городе, налоги меньше в 10 раз чем в городе.	https://vsn.ru/r-n-laishevskiy/s-stolbische/sale-land-lot/individual-housing-construction/64196102-101-0-sot-8999000-rub-stolbischenskoe-selskoe-poselenie
2	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	290 000,00	261 000 000,00	900,00	08.09.2022	Об участке Площадь: 2900 сот. Расстояние до центра города: 12 км Продается земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:404 под строительство коттеджного поселка. Участок располагается в 25 км. от г. Казани в черте Никольского сельского поселения Лаишевского муниципального района Республики Татарстан. Реализуемая площадь земельного участка – 29 га. Земельный участок имеет категорию земель населенных пунктов и находится в процессе изменения разрешенного вида использования под индивидуальное жилищное строительство (Зона Ж-1). Сроки завершения процедуры – сентябрь 2022 года. Проект планировки земельного участка предусматривает строительство на его территории коттеджного поселка с общим количеством обособленных участков под ИЖС не менее 190 ед. минимальной площадью - 10 000 кв. м. Концепция развития поселка предполагает строительство за счет средств местного бюджета на территории участка детского сада на 50 мест, школы на 108 учащихся мест, а также строительство торговых объектов, объектов общественного питания, открытой парковки на 33 места, аптеки, спортивно-тренажерного зала, опорного пункта и прочих объектов социальной инфраструктуры. Рельеф участка ровный, конфигурация квадратная, посредством чего обеспечивается возможность максимально эффективного использования площади участка под жилищное строительство. Участок расположен в 350 метрах от проезжей части. Доступ к земельному участку обеспечивается посредством сформированного под дорогу участка с кадастровым номером 16:24:050802:4166, который также принадлежит продавцу на праве собственности. Ширина дороги – 20 м. Месторасположение подъездных путей и строительство дороги согласованы уполномоченными органами в рамках Генерального плана. Все необходимые в целях развития коттеджного поселка технические условия, в том числе на газификацию и электроснабжение, получены. Мониторинг рынка показывает, что земельные участки в Лаишевском районе пользуются наибольшим спросом в Республике Татарстан, чем обусловлена и более высокая стоимость участков. В среднем цены на земельные участки в Лаишевском районе при сходных условиях составляют от 300 000 до 450 000 рублей за 100 кв. м. Коммерческая привлекательность и востребованность земельного участка, также обеспечивается за счет его выгодного расположения, в близости от г. Казани. Цена указана за 1 га.	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_29_ga_izhs_2571903579
3	Республика Татарстан, Лаишев-	18 462,00	4 499 000,00	243,69	13.09.2022	Продается земельный участок промышленного назначения в с. Кирби.	https://www.avito.ru/stolbische

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
	ский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби, Молодёжная ул., 19					Площадь - 1,84 га (184 сот.). Участок прямоугольной формы, до асфальта - 200 м по обкатанной грунтовой дороге. По участку проходит газ, стоит трансформаторная будка. Удобное расположение, 1,5 км до строящейся трассы М12, что очень удобно для логистики! Кадастровый номер - 16:24:110301:694 Добавь данный объект в "избранное", чтобы было легче его найти.	/zemelnye_uchastki/uchastok_184ga_promnaznacheniya_2534482376
4	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	54 300,00	35 000 000,00	644,57	25.08.2022	Об участке Площадь: 500 сот. Расстояние до центра города: 11 км Продам землю , 5га, ровный, проведён свет . Разрешено строительство. Рядом строится трасса М12	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_500ga_snt_dnp_2248457774
5	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, с. Старое Шигалеево	50 000,00	50 000 000,00	1 000,00	15.09.2022	Продаю землю с/х назначения, 5 га, Старое Шигалеево Продаю участок 5 га. Земля сельхозназначения. Имеется спуск с асфальтированной дороги. Участок перспективный, удобный спуск, находится в посёлке Старое Шигалеево. Цена 1 000 000? за один га. Линии электропередач проходят по участку. С 1 марта 2022 г. на земле сельхозназначения можно возводить объекты капитального строительства. ФЗ-229 от 02.07.2021 г. Один взрослый собственник, документы готовы к сделке. Реальному покупателю торг.	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_50000_kvm_ploschadyu_500_sotok_tatarstan_pestrechinskiy_shigaleevskoe_staroe_shigaleevo_6883369596/
6	Республика Татарстан, г. Казань, территория восточнее с. Константиновка 2500 м	7 090,00	3 500 000,00	493,65	28.09.2022	Продаем землю с/х назначения, 0.7 га, Казань Земельный участок рядом с пос.Константиновка Виды разрешённого использования для сельскохозяйственного производства Площадь 70 соток Участок в черте города. Кадастровый номер 16:16:120601:555	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_7000_kvm_ploschadyu_70_sotok_tatarstan_kazan_sovetskiy_6848048699/
7	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Среднедевятаевское с/п	850 000,00	382 500 000,00	450,00	28.09.2022	Продажа земли с/х назначения, 85 га, Лаишево Продаётся земельный участок 85 Га. От города 47 км. Сельхозназначения. 450 тысяч за 1 Га.	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_850000_kvm_ploschadyu_8500_sotok_tatarstan_16k-1051_6873655155/
8	Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань, Советский район	566 898,00	453 000 000,00	799,09	28.09.2022	Продаем землю с/х назначения, 56 га, Казань От собственника! Без комиссии! Продается Земельный участок в собственности 568432 м? Участок расположен на 1 линии федеральной трассы М7 в сторону Уфы Идеально подходит для размещения складского хозяйства либо ИЖС По всем вопросам можете обращаться к вашему персональному менеджеру:Рафис	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_560000_kvm_ploschadyu_5600_sotok_tatarstan_kazan_sovetskiy_6863838859/
Минимальное значение, руб./кв.м				**243,69**			
Среднее значение, руб./кв.м				**677,51**			
Максимальное значение, руб./кв.м				**1 000,00**			

Таким образом, диапазон цен на земельные участки с разрешенным использованием – для сельскохозяйственного производства, в Лаишевском муниципальном районе Республики Татарстан и близлежащих районах, расположенных в границах населенных пунктов, по состоянию на дату оценки, колеблется от 243,33 руб./кв.м. до 1 000,00 руб./кв.м. Среднее значение составляет 677,51 руб./кв.м (без учета скидки на торг). По нашему мнению, значительная разница границ диапазона вызвана разницей в площади, местоположении относительно автомагистралей, наличием/отсутствием асфальтированных подъездных путей и др.

10.6 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

В соответствии с п.г) ст.11 ФСО №7 «Оценка недвижимости», оценщик должен провести анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости».

Для определения ценообразующих факторов, используемых в настоящем Отчете, был проведен анализ предложений к продаже торгово-офисных объектов и объектов свободного назначения. Участники рынка указывают в объявлениях характеристики объекта недвижимости, по их мнению, оказывающие наиболее существенное влияние на цену продажи, следовательно, в результате обобщения наиболее часто упоминаемых характеристик объектов можно получить ценообразующие факторы, наиболее важные с точки зрения участников рынка.

Согласно п. 22 ФСО №7:

- «б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;
- в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

Таким образом, критерием отнесения объектов к аналогам является один сегмент рынка и сопоставимость по ценообразующим факторам.

На спрос и цены земельных участков сельскохозяйственного назначения влияют следующие ценообразующие факторы:

1. Торг. Как правило, объекты предлагаются на продажу по завышенной цене, с учетом последующего торга между покупателем и продавцом. Официальная информация о размере скидки на торг на рынке недвижимости не публикуется в СМИ. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости и условиях сделок в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Размер скидки на торг устанавливается непосредственно в ходе переговоров потенциального покупателя и продавца и зависит от цены сделки, от технических характеристик объекта недвижимости, условий сделки и т.д.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2020 «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2020», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., табл.105, стр.268, доверительный интервал скидки на торг для земельных участков сельхозназначения на неактивном рынке составляет 21,3%-27,0%, среднее значение 24,1%.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

2) Оцениваемое право. По данным анализа предложений, можно сделать вывод, что основным видом права на земельные участки в Республике Татарстан является право собственности. На рынке также присутствуют предложения по продаже земельных участков на правах долгосрочной аренды. Из этого следует, что участники рынка при размещении объявлений, как правило, указывают правовой статус объекта недвижимости.

Необходимо отметить, что во многих случаях невозможность приобрести землю в собственность является серьезным препятствием для осуществления планов компаний. В первую очередь это связано с тем, что для иностранных инвесторов отсутствие права собственности на земельный участок часто является причиной для отказа входить в проект или приобретать готовый инвестиционный объект.

При этом очевидно, что рынок оздоровился после затяжных глобальных экономических потрясений,

стал активно повышать качество выставляемых на продажу земельных участков (наиболее полный пакет документов, дающий возможность в минимальные сроки провести сделку, самостоятельный сбор продавцом дополнительной разрешительной документации, разрешение вопросов с обременением и пр.). На такие качественные и максимально укомплектованные объекты потенциальный спрос постоянно растет. В целом, на рынке присутствуют три основных вида права. Это право собственности, право долгосрочной аренды и право краткосрочной аренды. Как правило, право долгосрочной аренды передается вместе с построенными на земельных участках объектами недвижимости. Далее собственник здания может в соответствии с законодательством либо выкупить земельный участок (оформить на него права собственности), либо далее арендовать.

На правах собственности продаются земельные участки как свободные, так и застроенные. Право краткосрочной аренды, как правило, продается для реализации на этих земельных участках инвестиционных проектов по строительству объектов определенного назначения. На практике данные границы в стоимости, обусловленные различием вида прав, достаточно размыты. Это обусловлено тем, что практически все земельные участки продаются и покупаются главным образом для реализации каких-то инвестиционных целей – т.е. для строительства каких то объектов. Сроки реализации таких проектов, как правило, вполне умещаются в сроки, определенные договорами краткосрочной аренды – после окончания которой производится переоформление права либо на долгосрочную аренду, либо на собственность. Стоимость на услуги по переоформлению различных прав собственности в другие – в условиях дорогой городской земли – мизерные по сравнению со стоимостью земельных участков, и поэтому фактически не влияют на их цену. Минусом краткосрочной аренды является зависимость от внешнеэкономических и политических условий. Плюсом является прозрачность дальнейшей судьбы участка – как правило, такие права продают, когда имеется полное представление о наличии и/или возможности подключения к коммуникациям, об объектах, которые там будут/могут быть построены – с учетом всех коммуникативных, градостроительных и прочих ограничений.

Права собственности и долгосрочной аренды, напротив, имеют зеркально отображенные плюсы и минусы. Так, скажем, покупатель участка может в последний момент узнать, что на нем недопустимо строить многоэтажный дом – например, из-за близости к охранной зоне промышленного предприятия или из-за отсутствия возможности подключения к внешним сетям канализации. Но при изменении, например, внешних условий финансирования, он может отложить строительство на неопределенный срок. Тем не менее, в теории, наиболее дорогим правом является право собственности, далее следует право долгосрочной аренды, и наименее ценным правом является право краткосрочной аренды.

По информации Ассоциации Статриелт на 01.07.2022г., корректирующие коэффициенты для различных видов оформленных прав на земельные участки составляют:

Корректировка на право аренды земельного участка, предоставленного сроком на 49 лет, по отношению к собственному земельному участку *

№	Земельный участок (категории, разрешенного использования), предоставленный в аренду сроком на 49 лет	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Земли населенных пунктов для размещения торговых, офисных, автосервисных и других общественных зданий коммерческого назначения, а также для смешанной застройки	0,73	0,95	**0,85**
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,86	0,99	**0,93**
3	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также земли населенных пунктов предназначенные для размещения объектов **производственного или складского назначения, инженерной или транспортной инфраструктуры**	0,77	0,97	**0,88**
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,63	0,83	**0,73**
5	Для других целей	0,69	0,93	**0,81**
	*Поправка на срок аренды земельного участка = корректировка на срок аренды на 49 лет:			
6	• сроком аренды 49 лет: собственному расположенных на участке зданий и сооружений, для размещения линейных объектов коммуникаций, для сельскохозяйственного производства, для других целей			**1,00**
7	• сроком аренды до 20 лет для размещения объектов капитального строительства: с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору, если на участке нет зарегистрированных объектов недвижимости, в том числе объектов незавершенного строительства; а также с меньшим сроком действия договора аренды (менее 2/3 общего срока по договору), если на участке расположены зарегистрированные объекты недвижимости, в том числе незавершенные строительные объекты	0,73	0,93	**0,84**
8	• сроком аренды до 30 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,80	0,98	**0,90**
9	• сроком аренды до 5 лет: участка, не предназначенного для размещения объектов капитального строительства, с оставшимся сроком действия договора аренды не менее 2/3 общего срока по договору	0,29	0,59	**0,44**

3) Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную справедливую стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения.

Корректировка для земельных участков может вноситься в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 г., рис.2, стр. 70.

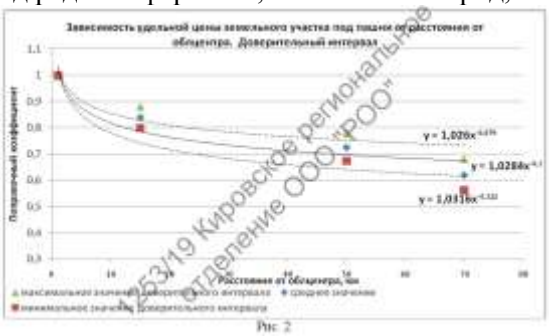


Рис. 2

4) Форма и конфигурация участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

По информации Ассоциации Статриелт на 01.07.2022г., корректирующие коэффициенты на форму и конфигурацию земельных участков составляют:

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкрапленными или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или подтапливаемой низине; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,93	0,84
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

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

Корректировка на площадь рассчитывалась с использованием формулы Уильямса:

$$K = \left[\left(\frac{V_{об}}{V_{ан}}\right)^{k} - 1\right] x100\%$$

где: **К** – корректировка объекта-аналога, %

Vоб и **Vан** - параметры сравнения объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

k - коэффициент торможения стоимости (коэффициент Чилтона).

Коэффициент торможения – это показатель степенной функции, определяющий запоздавшее изменение стоимости объекта оценки при изменении ценообразующего фактора объекта оценки по сравнению с

объектом-аналогом. Значение степени при признаке-факторе в полученном степенном уравнении и будет являться коэффициентом торможения.

Расчет корректировок на площадь при расчете стоимости земельного участка проводился с применением «Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 г., рис.13, стр.105:

6) Коммуникации земельных участков. Исследование рынков земельных участков земель населенных пунктов показывает, что зависимость справедливой стоимости единицы площади участка от наличия/отсутствия инженерных коммуникаций для различных населенных пунктов находится в пределах незначительной вариации.

Значения корректировок принимается на основании Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., табл.65, стр.194:

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 1 млн. человек

Таблица 65

Коммуникации		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-17%	-18%	-30%	-31%	-32%	-43%
	Э	19%	0%	-1%	-3%	-17%	-18%	-19%	-32%
	Г	20%	1%	0%	-2%	-16%	-17%	-18%	-31%
	В, К, Т, Комм	22%	3%	2%	0%	-15%	-16%	-17%	-30%
	Э,Г	43%	20%	19%	17%	0%	-2%	-3%	-18%
	Э, В, К, Т, Комм	45%	22%	21%	19%	2%	0%	-1%	-17%
	Г, В, К, Т, Комм	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	74%	46%	45%	43%	22%	20%	19%	0%

6) Наличие подъездных путей с твердым покрытием.

Интервал значений принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 г. табл. 31, стр.96:

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по регионам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 31.

Наименование коэффициента	Средние значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,20	1,12	1,28
Земельные участки под кормовые угодья			
Отношение удельной цены земельных участков с твердым покрытием к удельной цене аналогичных участков с грунтовыми дорогами	1,28	1,09	1,47

Анализ ликвидности

Согласно исследованиям Статриелт на 01.07.2022г. срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемым, находится в интервале от 2 до 13 месяцев, среднее значение равно 7 месяцам.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал [1]

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2], мес.	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки **населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	11	6	5	6	7
2	Земельные участки населённых пунктов для **сельскохозяйственного использования**, а также участки земель сельскохозяйственного назначения **для дачного строительства, для садоводства**	2	13	7	6	7	8
3	Земельные участки категории **промышленности**, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	19	11	9	11	13
4	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	6	24	13	11	14	16

Методическими рекомендациями Совета АРБ по оценочной деятельности «Оценка имущественных активов для целей залога» рекомендуется характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи. Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации (Решением Совета АРБ от 18.08.2018 г. внесены уточнения в Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» рекомендованные к применению решением Совета АРБ от 25.11.2011 г. в части уточнения уровней ликвидности в связи с примерными сроками реализации).

Таблица 10.2. Сроки примерной реализации и ликвидность имущества

Показатель ликвидности	**Высокая**	**Средняя**	**Низкая**
Примерный срок реализации, месяцев	1-3	4-9	10-18

Принимая срок экспозиции оцениваемого земельного участка на уровне 4-9 месяцев (среднее 6,5 мес.), в соответствии с предложенной градацией, ликвидность объекта оценки можно охарактеризовать как среднюю.

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- сложный рельеф участка;
- неудобная форма или слишком маленькие размеры участка;
- неприемлемая гидрологическая обстановка в грунте, затопляемые зоны;
- недостаточная несущая способность грунта и неудовлетворительные его дренажные свойства;
- отсутствие возможности присоединения к коммуникациям жизнеобеспечения объекта;

- ограничения, вызванные застройкой ближайшего окружения, например, визуальная или физическая доступность с любой стороны дорожного движения.

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

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

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

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;

- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования недолжна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;

- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;

- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

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

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

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

Согласно выпискам из ЕГРН от 24.03.2021 г., оцениваемые земельные участки имеет категорию земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства.

Таким образом, учитывая местоположение земельных участков и их назначение, наилучшим и наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование земельных участков под сельскохозяйственное производство или промплощадки.

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

12.1. Порядок проведения оценочных работ

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

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

12.2. Обзор подходов к оценке

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

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

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

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

В случае проведения оценки земельных участков в рамках трёх подходов к оценке, в соответствии с Методическими рекомендациями об определении рыночной стоимости земельных участков (распоряжение от 6 марта 2002 г. № 568-р) обычно используют следующие подходы:

12.2.1. Доходный подход

Доходный подход, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. Метод капитализации земельной ренты. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет справедливой стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. Метод остатка. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет справедливой стоимости земельного участка путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. Метод предполагаемого использования. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов,

необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Доходный подход базируется на прогнозировании будущих чистых доходов, которые может получить потребитель (инвестор) от функционирования оцениваемого объекта. Справедливая стоимость рассчитывается как текущая стоимость будущих чистых доходов.

При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи. Таким образом, настоящий метод оценки подразумевает, что цена объекта на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в будущем, после сдачи объекта в аренду или его продажи.

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют технику прямой капитализации и (или) дисконтирования. Прямая капитализация доходов обычно применяется для объектов, готовых к эксплуатации. Техника дисконтирования используется, если прогнозируемые денежные потоки неравномерны.

12.2.2. Затратный подход

Затратный подход практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

Определение справедливой стоимости земельного участка основывается на следующих принципах.

Принцип полезности — справедливую стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

Принцип спроса и предложения — справедливая стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время справедливой стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

Принцип замещения — справедливая стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

Принцип ожидания — величина справедливой стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина справедливой стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

Принцип соответствия — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при

минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обусловливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом. Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

Принцип наиболее эффективного использования — справедливая стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина справедливой стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

12.2.3. Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта оценки с объектами – аналогами Объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом Объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный Объекту оценки по основным экономическим, материальным и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п.14 ФСО №1).

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ Объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

Таблица 12.1 Методы оценки земельных участков в рамках сравнительного подхода

Наименование метода	**Указание на применение или отказ от применения**	**Обоснование применения или отказа от применения**
Метод сравнения продаж	Применяется	Данный метод применяется при наличии «рыночных индикаторов», свидетельствующих о существовании «активного рынка» земельных участков в соответствующем регионе. Активный рынок ¯ это рынок, где соблюдаются все нижеперечисленные условия: объекты сделок на рынке являются однородными; обычно в любое время могут быть найдены желающие совершить сделку продавцы и покупатели; информация о ценах является общедоступной. Поскольку рынок продажи земельных участков в республике достаточно развит, в рамках настоящего Отчета, был применен метод сравнения продаж.
Метод выделения	Не применяется	Метод выделения применяется для застроенных участков. Данный метод не применяется из–за отсутствия информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.

Наименование метода	Указание на применение или отказ от применения	Обоснование применения или отказа от применения
Метод распределения	Не применяется	Метод распределения применяется для застроенных участков. Применение данного метода Исполнитель считает некорректным, в связи с отсутствием информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичным объектам недвижимости, включающим в себя оцениваемый земельный участок.
Метод капитализации дохода	Не применяется	Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка. Отсутствие достаточного объема справедливой информации о предложениях схожих земельных участков в аренду не позволяет использовать этот метод.
Метод остатка	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – наличие улучшений, приносящих доход либо возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Не применяется из-за большого количества допущений в расчетах.
Метод предполагаемого использования	Не применяется	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Применяется, как правило, если текущее использование земельного участка не совпадает с наиболее эффективным.

12.3 Обоснование выбора подходов и методов

Согласно п. 8И ФСО №3 оценщик должен обосновать применение подходов об оценке: «…описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке. В отчете должно быть описано обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов…».

На основании анализа имеющихся данных сделаны следующие выводы:

Затратный подход. Затратный подход не применяется для самостоятельной оценки земельных участков, так как земельные участки являются невозобновляемым активом и не подверженным износу, земля нерукотворна и не может быть воспроизведена физически. Учитывая вышеизложенное, Оценщик отказывается от применения затратного подхода в отношении объектов оценки.

Сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки (п.14 ФСО №1).

Исходя из анализа структуры объектов оценки, качества и количества исходной информации по объектам оценки, методологических положений оценки имущества, целей и задач оценки, Оценщик считает обоснованным для определения стоимости объектов оценки применение сравнительного подхода.

Применение сравнительного подхода обусловлено тем, что оценщик располагает достоверной и доступной информацией о ценах и характеристиках объектов, выставленных на продажу аналогичных оцениваемым объектам, имеющим сопоставимое местоположение. Наличие такой информации позволило оценщику применить сравнительный подход для оценки объектов недвижимости (метод сравнения продаж).

Доходный подход. Согласно п.23 ФСО №7 доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов.

Теоретически возможно применение доходного подхода путем расчета сравнительным подходом справедливой величины арендной платы за земельные участки, величины операционных расходов, ставки капитализации и определения справедливой стоимости земельных участков путем капитализации полученных чистых операционных доходов. Главная сложность при этом состоит в расчете ставки капитализации. Наиболее широко используемый метод кумулятивного построения грешит субъективизмом, а для применения наиболее достоверного метода рыночной экстракции недостаточно данных по парам «продажа-аренда» сопоставимых объектов. Учитывая вышесказанное, оценщик счел целесообразным отказаться от использования доходного подхода.

Таким образом, учитывая выше сказанное, при оценке справедливой стоимости земельных участков применялся метод сравнения продаж.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Определение стоимости земельного участка методом сравнительного анализа продаж

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

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

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

Метод прямого сравнительного анализа продаж в рамках сравнительного подхода

Метод применяется для оценки земельных участков, как застроенных, так и незастроенных. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить прямой подход сопоставимых продаж, оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которую имеют объекты – заменители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта – заменителя».

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравниваемой полезности.
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет справедливой стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- передаваемые права;
- условия сделки;

- условия финансирования;
- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого 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.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

Применение метода прямого сравнительного анализа продаж:

1. *Выбор района с развитым рынком*

В целях оценки Исполнителем анализировалась доступная Оценщику совокупность аналогов. Анализ соответствующего сегмента рынка недвижимости проведен в Разделе «Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов». В дальнейших расчетах использовалась информация по определенному в разделе «Анализ рынка…» сегменту рынка объекта оценки, где имелись предложения по продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемыми.

2.Выбор объектов-аналогов.

В рамках применения подходов и методов оценки процедура и критерии выбора объектов-аналогов должны быть описаны так, чтобы пользователи Отчета могли сделать вывод об объеме использования оценщиком доступной рыночной информации, а также об обоснованности его выбора. Не допускается использование без дополнительного обоснования только части доступной на рынке информации об объектах-аналогах, в том числе предложений с наиболее высокими или с наиболее низкими ценами.

Оценщиком при анализе рынка («Анализ рынка…») исследованы цены предложений на продажу аналогичных объектов. В качестве объектов-аналогов принимались сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги. Различия в экономических, материальных, технических характеристиках объектов-аналогов и объекта оценки не являются основанием для отказа от использования данных объектов недвижимости в качестве объектов-аналогов, если у оценщика есть возможность внести на эти различия соответствующие корректировки. На основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

Согласно п. 22 ФСО №7: «б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке».

В некоторых случаях часть необходимой для оценки информации об объектах-аналогах может быть не указана в объявлениях о продаже или указана неточно. В таких ситуациях для выполнения требований п. 5 ФСО №3 в части проведения анализа достаточности и достоверности исходной информации Оценщик уточнял недостающую информацию о характеристиках аналогов. Характеристики аналогов, применяемые в расчетах, соответствуют результатам этого анализа.

Ниже приведено описание объектов, отвечающих заданным критериям отбора объектов-аналогов. Использование в расчетах части доступных Оценщику объектов-аналогов обосновано тем, что для расчетов были выбраны только максимально сопоставимые с объектом оценки объекты-аналоги в количестве достаточным для оценки стоимости. С ростом числа аналогов, имеющих различия с объектом оценки, растет и погрешность результата оценки. В соответствии с СПОД 04-111-2020 «Методические

рекомендации по оценке объектов недвижимости для установления кадастровой стоимости в размере рыночной стоимости»: «Количество используемых для расчета стоимости объектов-аналогов должно быть не менее трех. Использование меньшего количества объектов-аналогов, чем количество элементов сравнения, по которым осуществляются корректировки цен объектов-аналогов, без учета поправки (скидки) на торг должно иметь соответствующее обоснование». Таким образом, Оценщиком было отобрано не менее 3-х объектов-аналогов, что не противоречит п 6.6. СПОД 04-111-2020.

Из имеющегося в распоряжении оценщика объема рыночных данных были отобраны объекты в наибольшей степени сопоставимые с объектом оценки. В таблице ниже проведён анализ объектов на соответствие критериям отбора объектов-аналогов.

Принципы отбора объектов аналогов:

- сопоставимый вид использования объекта оценки и объекта аналога;
- местоположение объектов-аналогов (расположение в близлежащих районах (селах и деревнях) Республики Татарстан).
- количественные и качественные характеристики объектов-аналогов, сопоставимые с характеристиками объекта оценки;
- достаточность информации, указанной в объявлении, а также возможность уточнения этой информации по данным официальных открытых источников;
- возможность внесения корректировок на отличия, указанные в описании объектов-аналогов.

Таким образом, для определения стоимости объекта оценки были заданы следующие критерии отбора объектов аналогов:

- вид разрешенного использования;
- передаваемые права;
- наиболее сопоставимое местоположение;
- площадь объекта;
- наличие коммуникаций.

Таблица 13.1 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:150301:1483 (категория земель – земли населенных пунктов)

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	290 000,00	261 000 000,00	900,00	08.09.2022	Об участке Площадь: 2900 сот. Расстояние до центра города: 12 км Продается земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:404 под строительство коттеджного поселка. Участок располагается в 25 км. от г. Казани в черте Никольского сельского поселения Лаишевского муниципального района Республики Татарстан. Реализуемая площадь земельного участка – 29 га. Земельный участок имеет категорию земель населенных пунктов и находится в процессе изменения разрешенного вида использования под индивидуальное жилищное строительство (Зона Ж-1). Сроки завершения процедуры – сентябрь 2022 года. Проект планировки земельного участка предусматривает строительство на его территории коттеджного поселка с общим количеством обособленных участков под ИЖС не менее 190 ед. минимальной площадью - 10 000 кв. м. Концепция развития поселка предполагает строительство за счет средств местного бюджета на территории участка детского сада на 50 мест, школы на 108 учащихся мест, а также строительство торговых объектов, объектов общественного питания, открытой парковки на 33 места, аптеки, спортивно-тренажерного зала, опорного пункта и прочих объектов социальной инфраструктуры. Рельеф участка ровный, конфигурация квадратная, посредством чего обеспечивается возможность максимально эффективного использования площади участка под жилищное строительство. Участок расположен в 350 метрах от проезжей части. Доступ к земельному участку обеспечивается посредством сформированного под дорогу участка с кадастровым номером 16:24:050802:4166, который также принадлежит продавцу на праве собственности. Ширина дороги – 20 м. Месторасположение подъездных путей и строительство дороги согласованы уполномоченными органами в рамках Генерального плана. Все необходимые в целях развития коттеджного поселка технические условия, в том числе на газификацию и электроснабжение, получены. Мониторинг рынка показывает, что земельные участки в Лаишевском районе пользуются наибольшим спросом в Республике Татарстан, чем обусловлена и более высокая стоимость участков. В среднем цены на земельные участки в Лаишевском районе при сходных условиях составляют от 300 000 до 450 000 рублей за 100 кв. м. Коммерческая привлекательность и востребованность земельного участка,	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_29_ga_izhs_2571903579

						также обеспечивается за счет его выгодного расположения, в близости от г. Казани. Цена указана за 1 га.	
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	54 300,00	35 000 000,00	644,57	25.08.2022	Об участке Площадь: 500 сот. Расстояние до центра города: 11 км Продам землю , 5га, ровный, проведён свет . Разрешено строительство. Рядом строится трасса М12	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_500ga_snt_dnp_2248457774
3	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Среднедевятаевское с/п	850 000,00	382 500 000,00	450,00	28.09.2022	Продажа земли с/х назначения, 85 га, Лаишево Продаётся земельный участок 85 Га. От города 47 км. Сельхозназначения. 450 тысяч за 1 Га.	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_850000_kvm_ploschadyu_8500_sotok_tatarstan_16k-1051_6873655155/

Таблица 13.2 Сведения об объектах-аналогах для расчета стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:150301:1484 (категория земель – земли населенных пунктов)

№ п/п	Местоположение	Площадь, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м2	Дата предложения	Текст объявления	Источник информации
1	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Столбище	10 122,00	8 999 000,00	889,05	14.09.2022	Продам земельный участок ижс 101.0 сот район Лаишевский село Столбище Столбищенское сельское поселение Продается земельный участок площадью 1 га в с. Столбище! Удобное расположение, скоро рядом будет построена трасса М-12, что очень удобно для логистики! Крайний участок, подъезд с двух сторон, есть возможность размежевать на более мелкие участки, все сети рядом. Оформление при строительстве здания в районе легче, дешевле и быстрее чем в городе, налоги меньше в 10 раз чем в городе.	https://vsn.ru/r-n-laishevskiy/s-stolbische/sale-land-lot/individual-housing-construction/64196102-101-0-sot-8999000-rub-stolbischenskoe-selskoe-poselenie
2	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	54 300,00	35 000 000,00	644,57	25.08.2022	Об участке Площадь: 500 сот. Расстояние до центра города: 11 км Продам землю , 5га, ровный, проведён свет . Разрешено строительство. Рядом строится трасса М12	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_500ga_snt_dnp_2248457774
3	Республика Татарстан, г. Казань, территория восточнее с. Константиновка 2500 м	7 090,00	3 500 000,00	493,65	28.09.2022	Продаем землю с/х назначения, 0.7 га, Казань Земельный участок рядом с пос.Константиновка Виды разрешённого использования для сельскохозяйственного производства Площадь 70 соток Участок в черте города. Кадастровый номер 16:16:120601:555	https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_7000_kvm_ploschadyu_70_sotok_tatarstan_kazan_sovetskiy_6848048699/

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

3.Выбор единицы сравнения.

В качестве сопоставимой единицы сравнения была выбрана величина справедливой стоимости за квадратный метр объекта в рублях РФ. Данный выбор обусловлен сложившимися на рынке отношениями, согласно которым данный показатель является основным ориентиром для всех участников при обороте аналогичных объектов недвижимости на открытом рынке. Другие единицы сравнения, по мнению оценщика, не могут в полной мере отразить зависимость цены объекта недвижимости в целом от его особенностей.

Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогов. Гораздо проще ориентироваться в стоимости, имея информацию о цене за квадратный метр, чем информацию о стоимости объекта в целом.

4.Выбор параметров сравнения.

При расчете величины справедливой стоимости оценщик сталкиваются с необходимостью определения поправок, учитывающих различия между рассматриваемым Объектом и каждым из Объектов-аналогов (объектов сравнения).

Объекты сравнения и оцениваемое имущество имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять 10 групп элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Передаваемые имущественные права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности (обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения).

- Условия финансирования. При анализе условий финансирования рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств).

- Условия продажи (предложения). Группа факторов, именуемая условиями продажи, субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые при их отличии от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости (наличие финансового давления на сделку, нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой, обещание субсидий или льгот на развитие).

- Расходы, сделанные сразу же после покупки. Покупатель, прежде чем совершить сделку, как правило, рассматривает расходы, которые ему необходимо сделать после покупки собственности. Такие расходы могут включать затраты на снос или демонтаж какого-либо здания, издержки на оформление документов об изменении нормы зонирования для земельного участка или затраты на устранение загрязнения. Эти расходы должны быть очевидными, не противоречащими представлениям рынка о действиях наиболее типичных покупателей в отношении оцениваемого объекта. На сумму этих расходов снижается заявляемая цена покупки.

- Рыночные условия связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки (отличие цены предложения от цены сделки, изменение цен во времени).

- Местоположение (престижность района расположения объекта, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, транспортная и пешеходная доступность объекта, качество ближайшего окружения).

- Физические характеристики (площадь, этаж, состояние, наличие коммуникаций).

- Экономические характеристики. К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

- Вид использования. Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Если использование сопоставимого объекта не соответствует наиболее эффективному использованию объекта оценки, необходимо выполнить корректировку цены сопоставимого объекта.

- Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости. Компоненты стоимости, не входящие в состав недвижимости, включают, как правило, движимое имущество или другие компоненты, которые не являются частью недвижимости, но включаются в цену продажи сопоставимого объекта или в имущественное право оцениваемого объекта. Такие компоненты необходимо анализировать отдельно от недвижимости.

5. Определение поправок и порядок их внесения

Корректировка (поправка) – это операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «объекта сравнения к объекту оценки».

Поправки могут быть процентными и стоимостными.

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

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

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

Денежные поправки, вносимые к цене объекта-аналога в целом, изменяют ее на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. К денежным поправкам, вносимым к цене проданного объекта-аналога в целом, следует отнести поправки на наличие или отсутствие дополнительных улучшений (складских пристроек, стоянок автотранспорта и пр.).

Сравнительный подход при оценке объекта был реализован применением метода прямого сравнения продаж, который основывается на посыле, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках.

При исследовании рынка сделок купли-продажи в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объекта оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Для расчета и внесения поправок используются различные методы, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов. Ограниченность применения данного метода объясняется сложностью подбора объектов парной продажи, поиском и проработкой большого количества информации.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод трудоемок и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Для обоснования корректировок в рамках метода сравнительного анализа сделок оценщик использовал технику компенсационных корректировок цен. Сущность метода заключается в прямом сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется ценовая информация. Сравнение проводится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Величины компенсационных корректировок цен объектов-аналогов обосновываются количественно на основе рыночных данных. В результате прямого сравнения цены объектов-аналогов могут быть скорректированы на все отличия применительно к объекту оценки. Если объект-аналог по какому-либо ценообразующему фактору лучше, чем объект оценки, корректировка к объекту-аналогу вводится со знаком «-» (минус), если объект-аналог по какому-либо ценообразующему фактору хуже, чем объект оценки, корректировка к объекту-аналогу вводится со знаком «+» (плюс). Корректировка определяется по формуле:

$$\mathbf{К = (Соэ\ / Сос – 1) \times 100\%,}$$

где: **К** – величина корректировки по элементу сравнения, по которому образцы сравнения и оцениваемый объект отличаются между собой;

Соэ – данные для объекта оценки, в отношении которого определяется величина;

Сос – данные для образца сравнения.

Последовательность внесения поправок:

1. Процентные поправки на условия сделки всегда вносятся первыми к каждой предыдущей, уже скорректированной величине цены сопоставимой продажи.

2. Вносятся поправки, учитывающие особенности объектов - аналогов, последовательность внесения которых не имеет значения.

3. В ряде случаев, денежные поправки, вносимые к цене аналога в целом, должны вноситься перед процентными. Например, если поправки на условия финансирования или на право собственности рассчитаны как абсолютные денежные, то они применяются первыми для корректировки цен аналогов.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам). Допустимы корректировки, как в процентах, так и в денежных суммах.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Корректировки по первой группе элементов сравнения устанавливаются в относительном выражении (долях, процентах) от исходной стоимости объектов-аналогов. Корректировки в численном и процентном выражении представлены в таблице.

К первой группе корректировок относятся корректировки:

На передаваемое право. Оцениваемые объекты закреплены за правообладателем на праве собственности. Поэтому для сопоставимости данных выбраны аналоги, по которым реализуется право собственности. Корректировка не вносилась, так как все сопоставимые объекты предлагаются на праве собственности.

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

Условия сделки. Одним из самых характерных признаков снижения стоимости является увеличение размера скидки при приобретении недвижимости, той скидки, которую продавец готов сделать в результате проведения переговоров.

По данным Справочника оценщика недвижимости-2022 «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2020», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., табл.105, стр.268, доверительный интервал скидки на торг для земельных участков сельхозназначения на активном рынке составляет 21,3%-27%, среднее значение 24,1%.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

Дата сделки. Предложения по подобранным аналогам датированы февралем-сентябрем 2022 г., дата оценки «22» сентября 2022 года, разброс предложений во времени с аналогами составляет не более 7 месяцев.

Согласно исследованиям Статриелт на 01.07.2022г. срок экспозиции для объектов, аналогичных оцениваемомум, находится в интервале от 2 до 13 месяцев, среднее значение равно 7 месяцам.

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал [1]

№	Объекты жилой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2], мес.	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земельные участки населённых пунктов (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	11	6	5	6	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	2	13	7	6	7	8
3	Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	6	19	11	9	11	13
4	Земельные участки сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	6	24	13	11	14	16

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

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

Местоположение. Местоположение объекта недвижимости является определяющим фактором, влияющим на его конечную справедливую стоимость. Влияние данного фактора сугубо индивидуально и определяется в каждом конкретном случае на основании тщательного анализа характеристик оцениваемого объекта и сопоставимых объектов сравнения.

Объекты оценки находятся в населенном пункте, удаленном от г. Казани на 19 км, объекты-аналоги удалены от г. Казани на 10-35 км, вносятся корректировки.

Корректировка на удаленность от областного центра рассчитывалась с использованием формулы Уильямса:

$$K_{тер} = \left[\left(\frac{l_{об}}{l_{ан}}\right)^{k} - 1\right] x100\%$$

где: $\mathbf{K_{тер}}$ – корректировка объекта-аналога, %

lоб и **lан** - параметры сравнения объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

k - коэффициент торможения стоимости (коэффициент Чилтона).

Коэффициент торможения – это показатель степенной функции, определяющий запоздавшее изменение стоимости объекта оценки при изменении ценообразующего фактора объекта оценки по сравнению с объектом-аналогом. Значение степени при признаке-факторе в полученном степенном уравнении и будет являться коэффициентом торможения.

Корректировка для земельных участков может вноситься в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 г., рис.2, стр. 70.

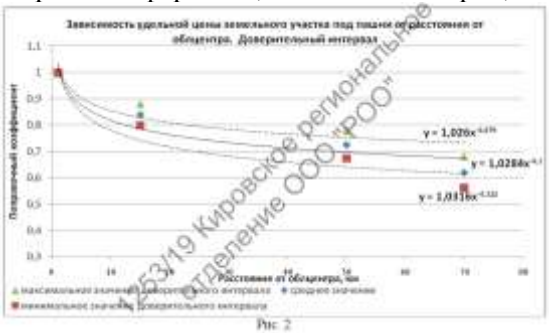


Рис 2

В рамках Отчета коэффициент торможения принят в размере -0,1 (по формуле $y = 1{,}0284x^{-0{,}1}$, рассчитанной для средних значений интервала).

Таким образом, при расчете стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:150301:1483, расчет корректировки на площадь для объекта-аналога №1 осуществляется следующим образом: $((19 \text{ км} / 35 \text{ км кв.м.})^{-0{,}1} – 1)*100\% = 6{,}3\%$.

То есть на +6,3% необходимо скорректировать стоимость единицы площади объекта аналога №1 для приведения его к стоимости объекта оценки по ценообразующему фактору – площадь. Аналогичный расчет был произведен и по остальным объектам-аналогам.

Аналогичным образом рассчитывались корректировки на удаленность от областного центра при

расчете стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:150301:1484.

Форма и конфигурация участка. В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

По информации Ассоциации Статриелт на 01.07.2022г., корректирующие коэффициенты на форму и конфигурацию земельных участков составляют:

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или подтапливаемой низине; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,74	0,93	0,84
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
4	Земельные участки с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,12	1,29	1,20

Объекты оценки имеют многоугольную неправильную форму, объекты-аналоги имеют схожую форму, корректировки не вносятся.

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

Корректировка на площадь рассчитывалась с использованием формулы Уильямса:

$$K = \left[\left(\frac{V_{об}}{V_{ан}}\right)^{k} - 1\right] x100\%$$

где: **К** – корректировка объекта-аналога, %

Vоб и **Vан** - параметры сравнения объекта оценки и объекта-аналога соответственно;

k - коэффициент торможения стоимости (коэффициент Чилтона).

Коэффициент торможения – это показатель степенной функции, определяющий запоздавшее изменение стоимости объекта оценки при изменении ценообразующего фактора объекта оценки по сравнению с объектом-аналогом. Значение степени при признаке-факторе в полученном степенном уравнении и будет являться коэффициентом торможения.

Расчет корректировок на площадь при расчете стоимости земельного участка проводился с применением «Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Корректирующие и территориальные коэффициенты» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2018 г., рис.13, стр.105:

В рамках Отчета коэффициент торможения принят в размере -0,11 (по формуле $y = 1{,}2121x^{-0{,}1}$, рассчитанной для средних значений интервала).

Таким образом, при расчете стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:150301:1483 площадью 205 691 кв.м, расчет корректировки на площадь для объекта-аналога №1 осуществляется следующим образом: $((205\,691 \text{ кв.м.} / 290\,000 \text{ кв.м.})^{-0{,}1} - 1)*100\% = 3{,}49\%$.

То есть на +3,49% необходимо скорректировать стоимость единицы площади объекта аналога №1 для приведения его к стоимости объекта оценки по ценообразующему фактору – площадь. Аналогичный расчет был произведен и по остальным объектам-аналогам.

При расчете стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:150301:1484 площадью 15 415 кв.м, расчет корректировки на площадь для объекта-аналога №1 осуществляется следующим образом: $((15\,415 \text{ кв.м.} / 10\,122 \text{ кв.м.})^{-0{,}1} - 1)*100\% = -4{,}12\%$. Аналогичный расчет был произведен и по остальным объектам-аналогам.

Наличие коммуникаций.

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

Значения корректировок принимается на основании Справочника оценщика недвижимости – 2022. «Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта, характеристики, отражающие функциональное назначение объекта, передаваемые имущественные права, скидки на торг, коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022», под редакцией Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2022 г., табл.65, стр.194:

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 1 млн. человек

Таблица 65

Коммуникации	Аналог: Отсутствует	Э	Г	В, К, Т, Казань	Э,Г	Э, В, К, Т, Казань	Г, В, К, Т, Казань	Э, Г, В, К, Т, Казань
Объект оценки: Отсутствует	0%	16%	17%	19%	30%	31%	32%	43%
Э	19%	0%	1%	3%	13%	18%	19%	32%
Г	20%	1%	0%	2%	16%	17%	18%	31%
В, К, Т, Казань	23%	3%	3%	0%	15%	16%	17%	30%
Э,Г	43%	25%	19%	17%	0%	2%	3%	18%
Э, В, К, Т, Казань	46%	22%	21%	19%	2%	0%	1%	17%
Г, В, К, Т, Казань	46%	23%	22%	20%	3%	1%	0%	16%
Э, Г, В, К, Т, Казань	74%	46%	43%	43%	22%	20%	19%	0%

Объекты оценки и объекты-аналоги имеют одинаковый набор коммуникаций – возможность подключения к сетям электроснабжения. Корректировки не применяются.

Внесение корректировок

Корректировки в рамках данной оценки проводились путем экспертного обоснования.

Для снижения влияния показателей площади стоимость аналогов была приведена к удельному показателю на 1 м^2.

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;
$C_{ан}$ – стоимость аналога;
П – поправка.

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

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

$C_{об}$ – стоимость объекта оценки;
$C_{ан}$ – стоимость аналога;
П – поправка.

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет справедливой стоимости земельного участка путем обобщения скорректированных цен аналогов. Для целей данной оценки обобщение проводится путем распределения аналогов по дискретным интервалам.

Каждому полученному значению скорректированной стоимости аналогов присваивается вес значимости, посредством анализа отклонения скорректированного значения от первоначального. Веса рассчитываются как взвешенное обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет стоимости земельных участков методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в

следующих таблицах:

Таблица 13.3. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:150301:1483

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	А0	**А1**	**А2**	**А3**
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Среднедевятаевское с/п
Площадь, кв.м	205 691	290 000	54 300	850 000,00
Цена предложения, руб.	?	261 000 000,00	35 000 000,00	382 500 000,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	900,00	644,57	450,00
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-24,10	-24,10	-24,10
поправка, руб.		-216,90	-155,34	-108,45
с поправкой на торг, руб.		683,10	489,23	341,55
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		683,10	489,23	341,55
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		683,10	489,23	341,55
Дата сделки	28.09.2022	08.09.2022	25.08.2022	28.09.2022
Поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		683,10	489,23	341,55
Расположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, с. Среднедевятаевское с/п
Удаленность от областного центра, км	19	35	35	49
коэффициент		1,06	1,06	1,10
поправка на местоположение, %		6,30	6,30	9,94
поправка, руб.		43,03	30,82	33,94
с поправкой на местоположение, руб.		726,13	520,05	375,49
Форма участка	многоугольная	многоугольная	многоугольная	многоугольная
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		726,13	520,05	375,49
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешенное использование, руб.		726,13	520,05	375,49
Площадь, кв.м	**205 691**	290 000	54 300	850 000,00
поправка на площадь,коэф.		1,12	0,65	1,57
поправка на площадь, %		11,62	-34,70	57,47
поправка, руб.		84,37	-180,46	215,78

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	А0	**А1**	**А2**	**А3**
с поправкой на площадь, руб.		810,50	339,58	591,27
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		810,50	339,58	591,27
Валовая коррекция, руб.		-89,50	-304,98	141,27
Абсолютная валовая коррекция, %		42,02	65,10	91,50
Обратная величина валовой коррекции	0,050	0,02	0,02	0,01
Вес при согласовании	1,000	0,48	0,31	0,22
вклад в итоговую стоимость, руб.		385,10	104,14	129,01
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	618,25			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	**127 168 370,66**			

Таблица 13.4. Расчет стоимости земельного участка с кадастровым номером 16:24:150301:1484

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	А0	**А1**	**А2**	**А3**
Адрес	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	Республика Татарстан, г. Казань, территория восточнее с. Константиновка 2500 м
Площадь, кв.м	15 415	10 122	54 300	7 090,00
Цена предложения, руб.	?	8 999 000,00	35 000 000,00	3 500 000,00
Цена предложения за 1 м2, руб.	?	889,05	644,57	450,00
Условия сделки	сделка	предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-24,10	-24,10	-24,10
поправка, руб.		-214,26	-155,34	-108,45
с поправкой на торг, руб.		674,79	489,23	341,55
Оцениваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
поправка на объем прав,коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка на объем прав, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на объем прав, руб.		674,79	489,23	341,55
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка на условия финансирования, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на условия финансирования, руб.		674,79	489,23	341,55
Дата сделки	28.09.2022	14.09.2022	25.08.2022	28.09.2022
Поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой дату сделки, руб.		674,79	489,23	341,55
Расположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, с. Столбище	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Кирбинское сельское поселение, с. Кирби	Республика Татарстан, г. Казань, территория восточнее с. Константиновка 2500 м
Удаленность от областного центра, км	19	19	35	10
коэффициент		1,00	1,06	0,94
поправка на местоположе-		0,00	6,30	-6,22

Элементы сравнения	Оцениваемый объект			
	А0	**А1**	**А2**	**А3**
ние, %				
поправка, руб.		0,00	30,82	-21,23
с поправкой на местоположение, руб.		674,79	520,05	320,32
Форма участка	многоугольная	многоугольная	многоугольная	многоугольная
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		674,79	520,05	320,32
Разрешенное использование	для сельскохозяйственного производства	для производственной площадки	для сельскохозяйственного производства	для сельскохозяйственного производства
поправка на разрешенное использование, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на разрешенное использование, руб.		674,79	520,05	320,32
Площадь, кв.м	**15 415**	10 122	54 300	7 090
поправка на площадь,коэф.		0,87	1,50	0,78
поправка на площадь, %		-12,59	49,62	-22,01
поправка, руб.		-84,98	258,05	-70,49
с поправкой на площадь, руб.		589,81	778,10	249,83
Наличие коммуникаций	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение	электроснабжение
поправка на наличие коммуникаций, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой на наличие коммуникаций, руб.		589,81	778,10	249,83
Подъездные пути	асфальт	грунт	грунт	асфальт
поправка коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка , %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		589,81	778,10	249,83
Валовая коррекция, руб.		-299,24	133,53	-200,17
Абсолютная валовая коррекция, %		36,69	80,02	52,32
Обратная величина валовой коррекции	0,059	0,03	0,01	0,02
Вес при согласовании	1,000	0,46	0,21	0,32
вклад в итоговую стоимость, руб.		273,08	165,20	81,12
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	519,39			
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	**8 006 465,75**			

Таким образом, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельных участков по состоянию на 28.09.2022г. округленно составляет:

Таблица 13.5 Результаты расчета, полученные сравнительным подходом

Объект оценки	**Площадь, кв.м.**	**Справедливая стоимость, руб.**
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 205 691 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1483	205 691	127 168 000,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 15 415 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1484	15 415	8 006 000,00
ИТОГО:		**135 175 000,00**

14. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчёт справедливой стоимости земельного участка путём обобщения скорректированных цен аналогов. В процессе реализации этого этапа оценщик рассчитал:

1. Показатель совокупной корректировки рассчитывается путём суммирования абсолютных значений внесённых корректировок, данный показатель показывает к какому объекту-аналогу применено максимальное количество корректировок в абсолютном значении);
2. Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки) рассчитывается путем деления единицы на величину совокупной корректировки.
3. Вес аналога рассчитан, как деление коэффициента соответствия аналога на сумму коэффициентов соответствия всех аналогов.

Таким образом, наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым было применено меньшее количество корректировок и поправок. Таким образом, наибольший вес при согласовании будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемыми объектами.

В данном случае, в процессе проведения оценочных работ оценщики применили только один подход – доходный, согласование результатов расчетов не производилось.

Таблица 14.1. Результаты расчетов по подходам

Объект оценки	**Площадь, кв.м.**	**Стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.**	**Стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.**	**Стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.**	**Справедливая стоимость, руб.**
		0,00	0,00	1,00	
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 205 691 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1483	205 691	Не применялся	Не применялся	127 168 000,00	127 168 000,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 15 415 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1484	15 415	Не применялся	Не применялся	8 006 000,00	8 006 000,00
ИТОГО:				**135 175 000,00**	**135 175 000,00**

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

На основании проведенного анализа и выполненных расчетов, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость земельного участка по состоянию на 28.09.2022г. округленно составляет:

135 175 000 (Сто тридцать пять миллионов сто семьдесят пять тысяч) рублей 00 копеек, а именно:

Объект оценки	Площадь, кв.м.	Справедливая стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 205 691 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1483	205 691	127 168 000,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 15 415 кв.м., адрес: адрес объекта: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с.Столбище, кадастровый №16:24:150301:1484	15 415	8 006 000,00
ИТОГО:		**135 175 000,00**

Оценщик _____Татауров А.Н.

Директор ООО «КонТраст» _____ Ибрагимов Р.В.

ПРИЛОЖЕНИЕ
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

24 марта 2021г.

Кадастровый номер:	16:24:150301:1483
Номер кадастрового квартала:	16:24:150301
Дата присвоения кадастрового номера:	24.03.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище.
Площадь:	205691 +/- 159
Кадастровая стоимость, руб:	17292442.37
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства; для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 4 контуров.
Получатель выписки:	Францкевич Сергей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: ЗПИФ комбинированный "Ак Барс-Горизонт", ИНН: 1435126890

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

М.П. М.П. М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

24 марта 2021г.

Кадастровый номер:	16:24:150301:1483

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:150301:1483-16/110/2021-1 24.03.2021 14:53:51
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения от 10.10.2009 № Ф15-03 Акт приема-передачи земельных участков сельскохозяйственного назначения от 10.10.2009 № 10102009
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	24.03.2021 14:53:51	
	номер государственной регистрации:	16:24:150301:1483-16/110/2021-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Федеральное дорожное агентство (Росавтодор)	
	основание государственной регистрации:	Распоряжение Министерства транспорта Российской Федерации Федеральное дорожное агентство от 09.06.2014 № 1113-р	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

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

М.П. М.П. М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

24 марта 2021г.

Кадастровый номер:	16:24:150301:1483

	4.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	24.03.2021 14:53:51
		номер государственной регистрации:	16:24:150301:1483-16/110/2021-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Транснефть Прикамье", ИНН: 1645000340
		основание государственной регистрации:	Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 № 137-ФЗ Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов" от 20.08.2007 № 395
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	4.3	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	24.03.2021 14:53:51
		номер государственной регистрации:	16:24:150301:1483-16/110/2021-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.08.2009 по 30.06.2024 с 18.08.2009 по 30.06.2024
		лица, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда " Ак Барс -Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс-Горизонт" от 04.08.2009 № 04082009
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

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

М.П. М.П. М.П.

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

24 марта 2021г.

Кадастровый номер:	16:24:150301:1483

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

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

М.П. М.П. М.П.

Раздел 3 Лист 5

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

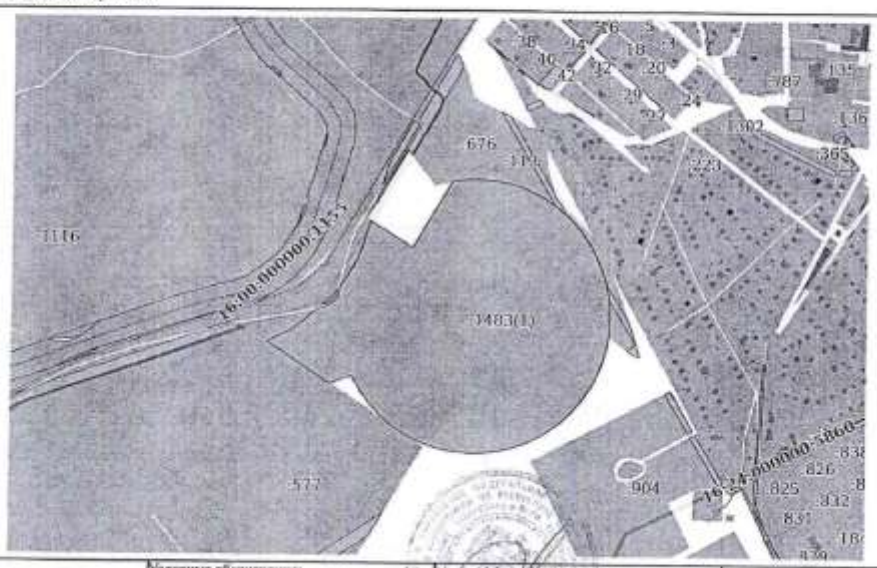
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

24 марта 2021г.

Кадастровый номер:	16:24:150301:1483

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:2000 Условные обозначения:

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

М.П. М.П.

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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

24 марта 2021г.

Кадастровый номер:	16:24:150301:1484
Номер кадастрового квартала:	16:24:150301
Дата присвоения кадастрового номера:	24.03.2021
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Столбищенское сельское поселение, с Столбище.
Площадь:	15415 +/- 43
Кадастровая стоимость, руб:	1295939.05
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для сельскохозяйственного производства; для иных видов использования, характерных для населенных пунктов
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Граница земельного участка состоит из 3 контуров.
Получатель выписки:	Фращиевич Сергей Владимирович (представитель правообладателя), Правообладатель: ЗПИФ комбинированный "Ак Барс-Горизонт", ИНН: 1435126890

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

М.П. М.П.

Раздел 2 Лист 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

24 марта 2021г.

Кадастровый номер:	16:24:150301:1484

1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Закрытый паевой инвестиционный рентный фонд "АК БАРС - Горизонт"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая долевая собственность 16:24:150301:1484-16/110/2021-1 24.03.2021 14:53:51
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения от 10.10.2009 № Ф15-03 Акт приема-передачи земельных участков сельскохозяйственного назначения от 10.10.2009 № 10102009
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	4.1 вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости	
	дата государственной регистрации:	24.03.2021 14:53:51	
	номер государственной регистрации:	16:24:150301:1484-16/110/2021-4	
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не определен	
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Федеральное дорожное агентство (Росавтодор)	
	основание государственной регистрации:	Распоряжение Министерства транспорта Российской Федерации Федеральное дорожное агентство от 09.06.2014 № 1113-р	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

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

М.П. М.П.

Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

24 марта 2021г.

Кадастровый номер:	16:24:150301:1484

	4.2	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
		дата государственной регистрации:	24.03.2021 14:53:51
		номер государственной регистрации:	16:24:150301:1484-16/110/2021-3
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок не определен
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Транснефть Приволжье", ИНН: 1645000340
		основание государственной регистрации:	Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001 № 137-ФЗ Постановление Кабинета Министров РТ "Об утверждении Порядка использования земель в охранных зонах трубопроводов" от 20.08.2007 № 395
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	4.3	вид:	Доверительное управление
		дата государственной регистрации:	24.03.2021 14:53:51
		номер государственной регистрации:	16:24:150301:1484-16/110/2021-2
		срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.08.2009 по 30.06.2024 с 18.08.2009 по 30.06.2024
		лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда " Ак Барс -Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев паев, ИНН: 1435126890
		основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Ак Барс-Горизонт" от 04.08.2009 № 04082009
		сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
		сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

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

М.П.

Лист 4

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 3	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

24 марта 2021г.

Кадастровый номер:	16:24:150301:1484

5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
7	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
8	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
9	Правоустанавливающие и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

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

М.П.

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

Раздел 3 Лист 5

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

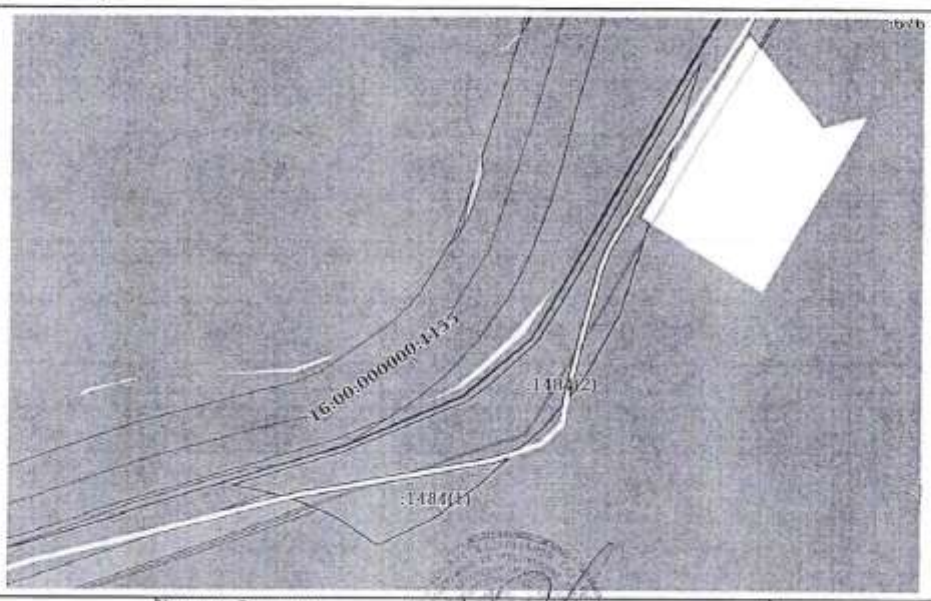
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 5

24 марта 2021г.

Кадастровый номер:	16:24:150301:1484

План (чертеж, схема) земельного участка



Масштаб 1:800 Условные обозначения:

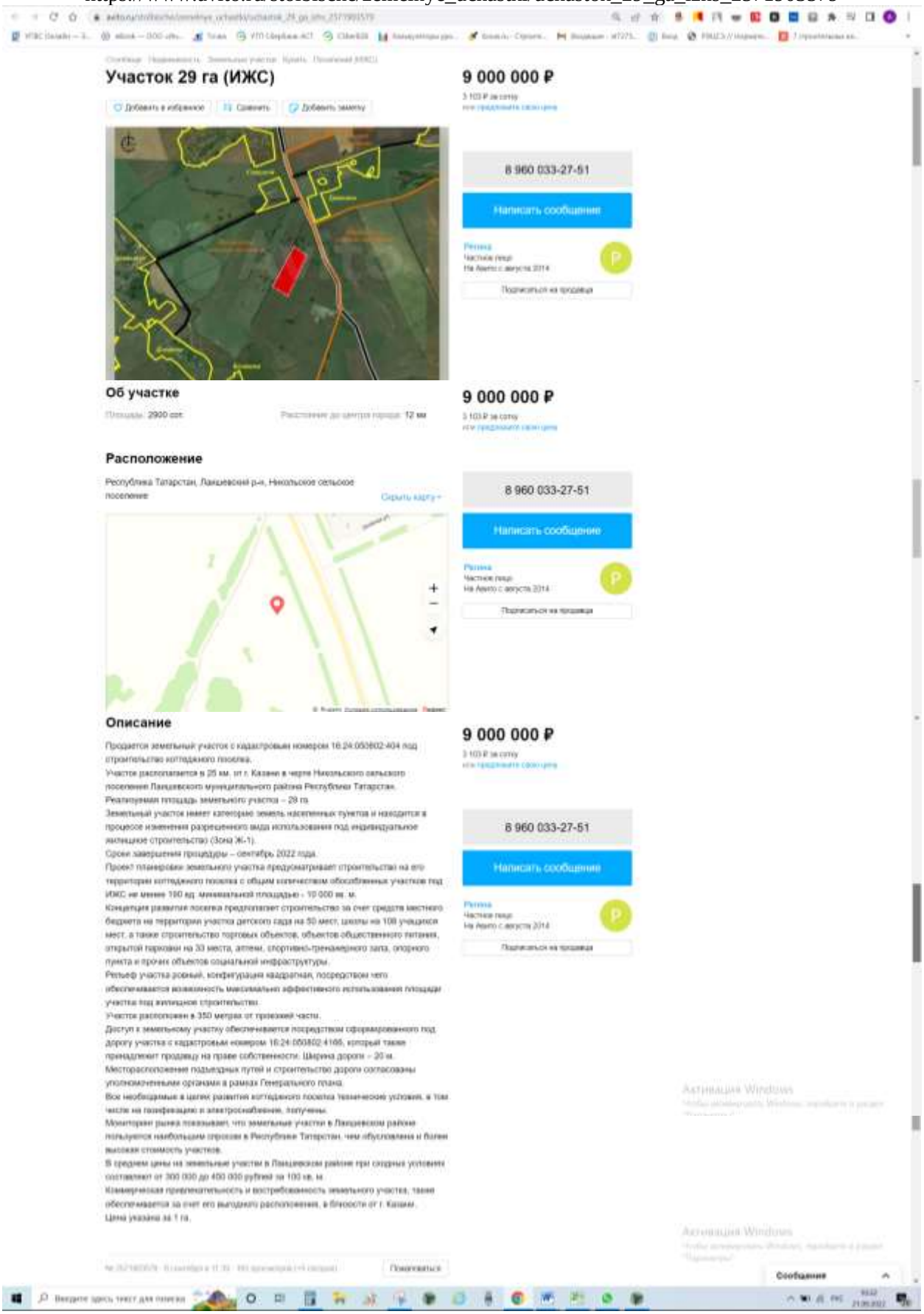
Главный специалист-эксперт		*Николаева Л.В.*
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П. М.П.

РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Объекты-аналоги для расчета стоимости земельных участков

https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_29_ga_izhs_2571903579



Участок 29 га (ИЖС)

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

9 000 000 ₽

3 103 ₽ за сотку

или предложите свою цену

8 960 033-27-51

Написать сообщение

Ренна
Частное лицо
На Авито с августа 2014

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 2900 сот. Расстояние до центра города: 12 км

9 000 000 ₽

3 103 ₽ за сотку

или предложите свою цену

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Никольское сельское поселение

Скрыть карту

8 960 033-27-51

Написать сообщение

Ренна
Частное лицо
На Авито с августа 2014

Подписаться на продавца

Описание

9 000 000 ₽

3 103 ₽ за сотку

или предложите свою цену

Продается земельный участок с кадастровым номером 16:24:050802:404 под строительство коттеджного поселка.
Участок располагается в 25 км. от г. Казани в черте Никольского сельского поселения Лаишевского муниципального района Республики Татарстан.
Реализуемая площадь земельного участка – 29 га.
Земельный участок имеет категорию земель населенных пунктов и находится в процессе изменения разрешенного вида использования под индивидуальное жилищное строительство (Зона Ж-1).
Сроки завершения процедуры – сентябрь 2022 года.
Проект планировки земельного участка предусматривает строительство на его территории коттеджного поселка с общим количеством обособленных участков под ИЖС не менее 190 ед. минимальной площадью - 10 000 кв. м.
Концепция развития поселка предполагает строительство за счет средств местного бюджета на территории участка детского сада на 50 мест, школы на 100 учащихся мест, а также строительство торговых объектов, объектов общественного питания, открытой парковки на 30 места, аптеки, спортивно-тренажерного зала, опорного пункта и прочих объектов социальной инфраструктуры.
Рельеф участка ровный, конфигурация квадратная, посредством чего обеспечивается возможность максимально эффективного использования площади участка под жилищное строительство.
Участок расположен в 350 метрах от проезжей части.
Доступ к земельному участку обеспечивается посредством сформированного под дорогу участка с кадастровым номером 16:24:050802:4166, который также принадлежит продавцу на праве собственности. Ширина дороги – 20 м.
Месторасположение подъездных путей и строительство дороги согласованы уполномоченными органами в рамках Генерального плана.
Все необходимые в целях развития коттеджного поселка технические условия, в том числе на газификацию и электроснабжение, получены.
Мониторинг рынка показывает, что земельные участки в Лаишевском районе пользуются наибольшим спросом в Республике Татарстан, чем обусловлена и более высокая стоимость участков.
В среднем цены на земельные участки в Лаишевском районе при сходных условиях составляют от 300 000 до 400 000 рублей за 100 кв. м.
Коммерческая привлекательность и востребованность земельного участка, также обеспечивается за счет его выгодного расположения, в близости от г. Казани.
Цена указана за 1 га.

8 960 033-27-51

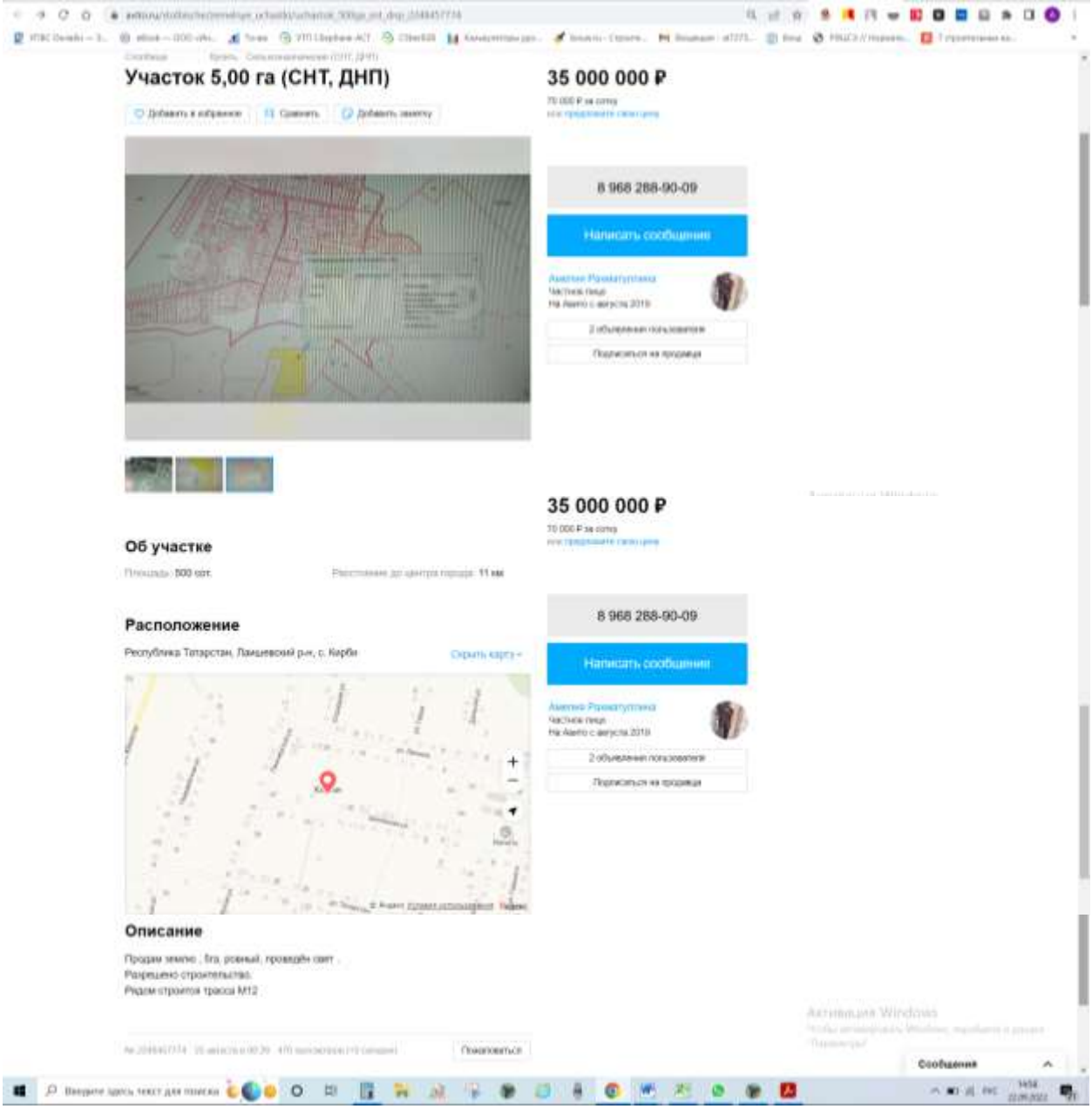
Написать сообщение

Ренна
Частное лицо
На Авито с августа 2014

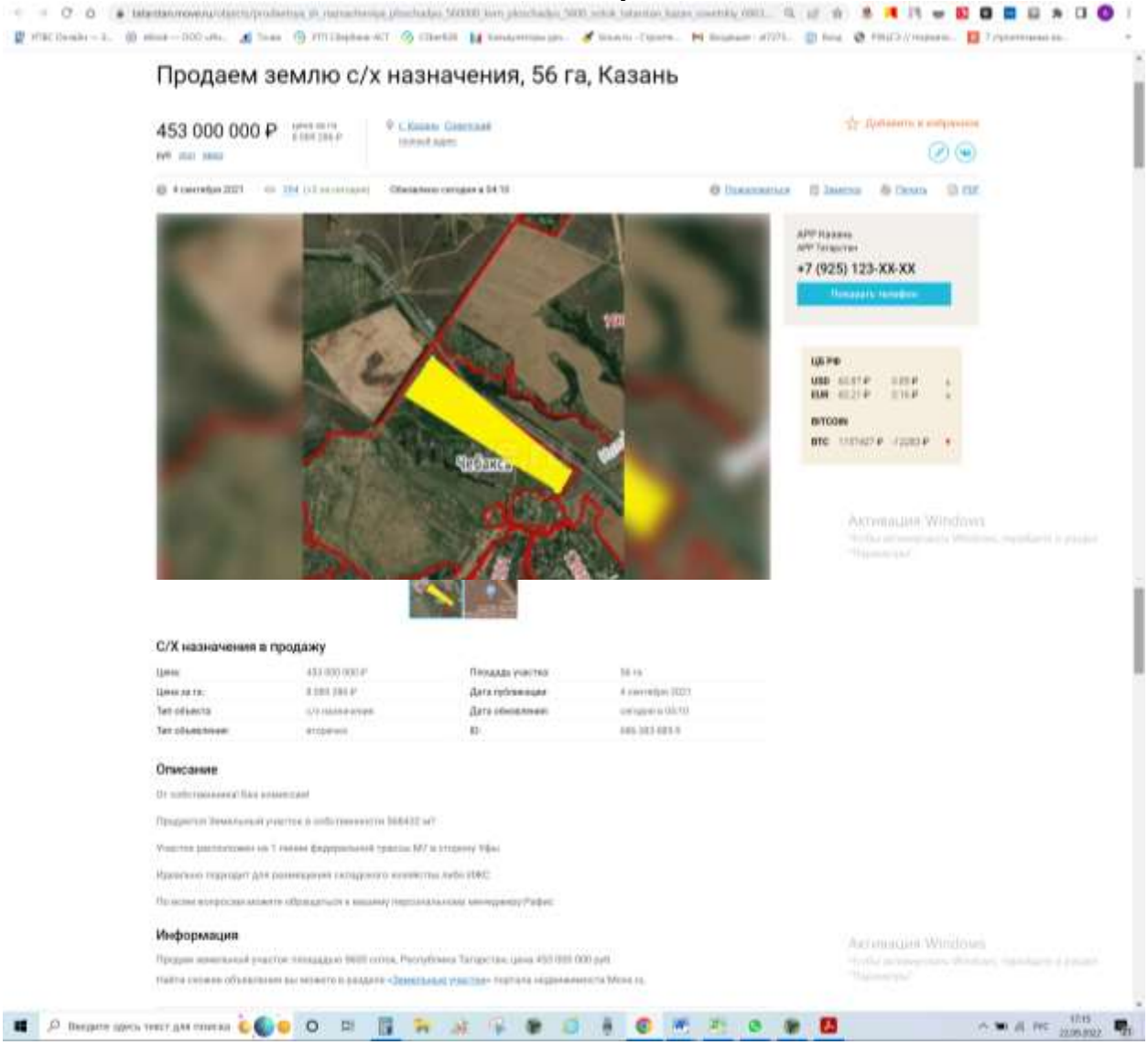
Подписаться на продавца

Пожаловаться

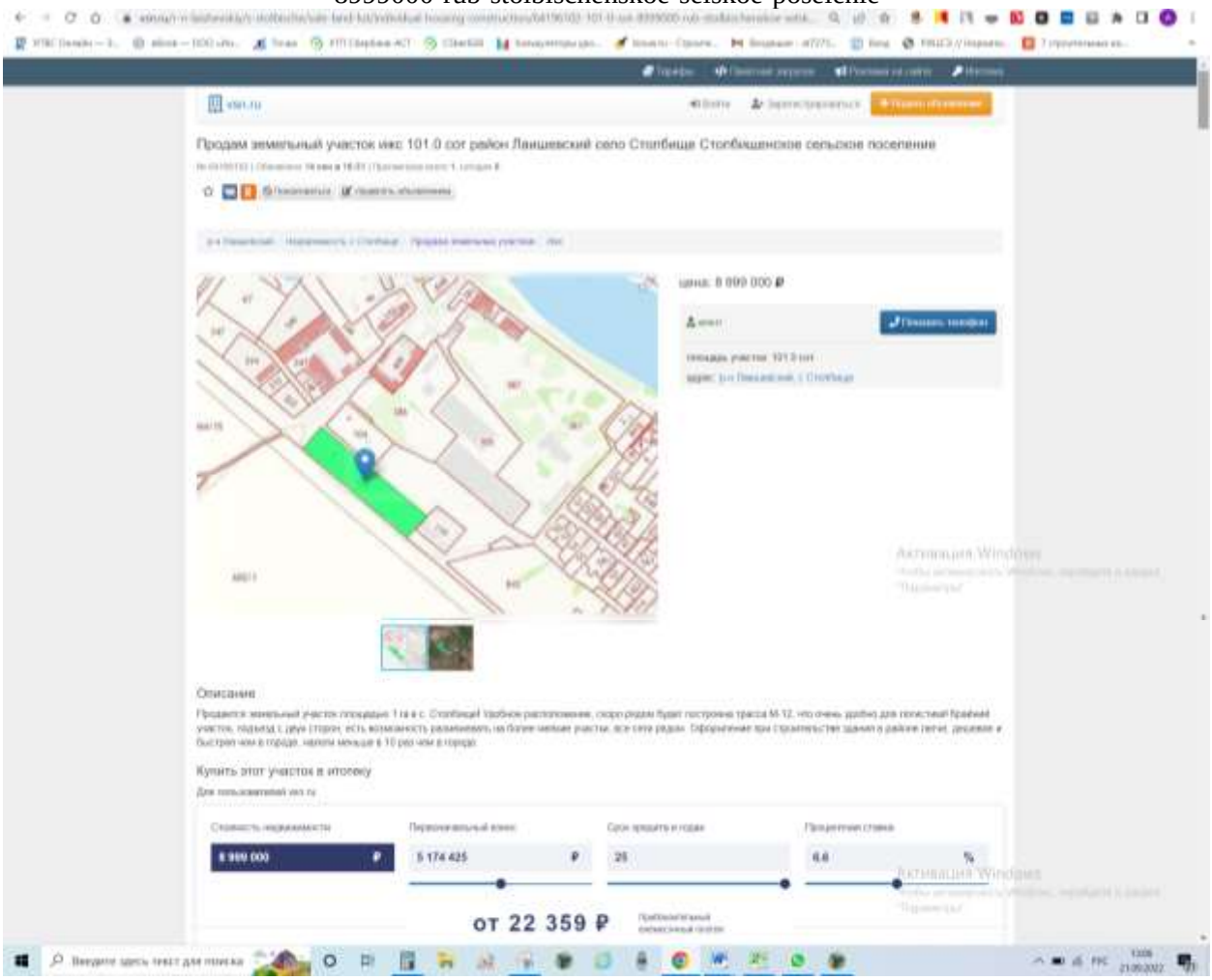
https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_500ga_snt_dnp_2248457774



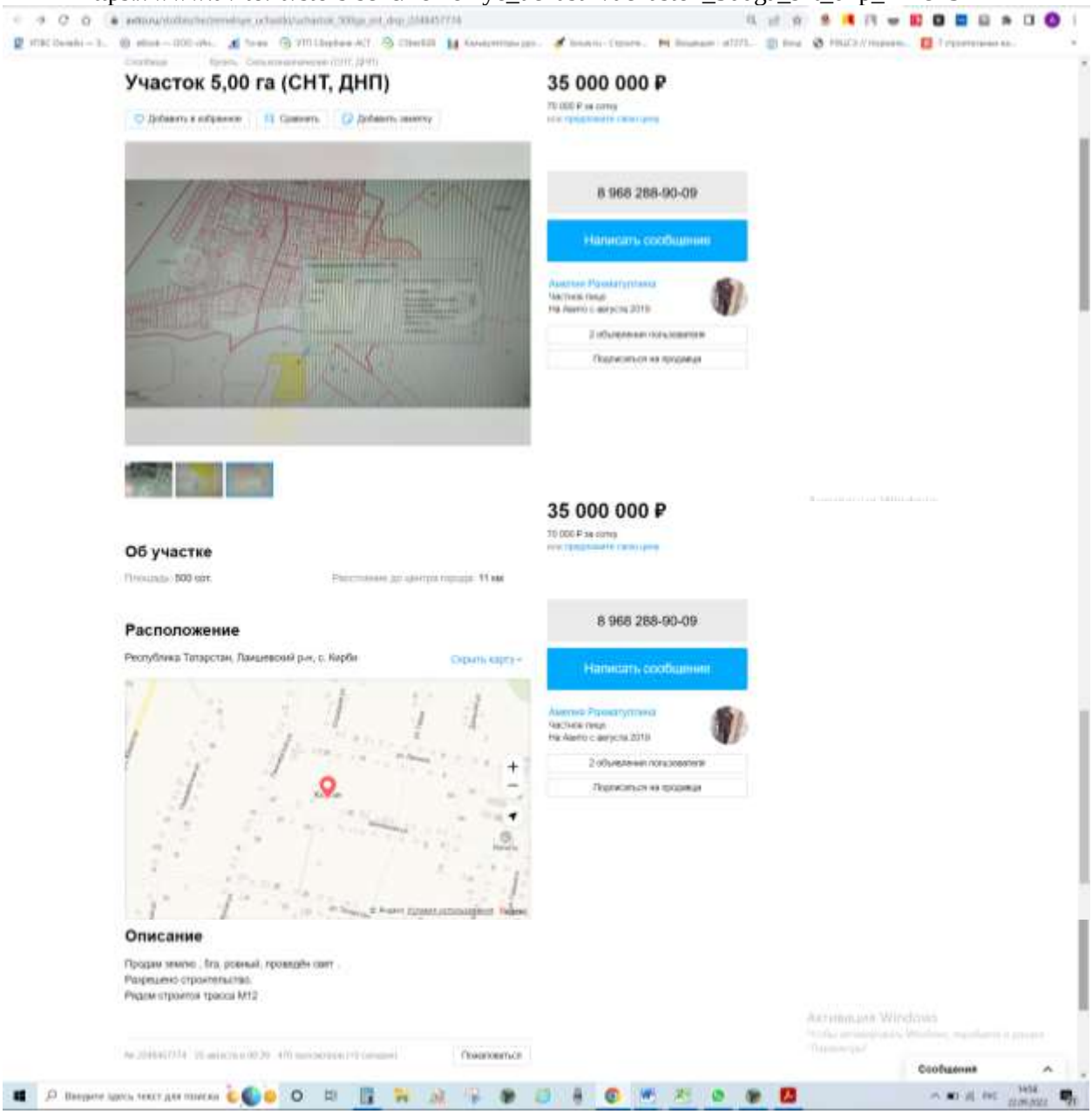
https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_560000_kvm_ploschadyu_5600_sotok_tatarstan_kazan_sovetskiy_6863838859/



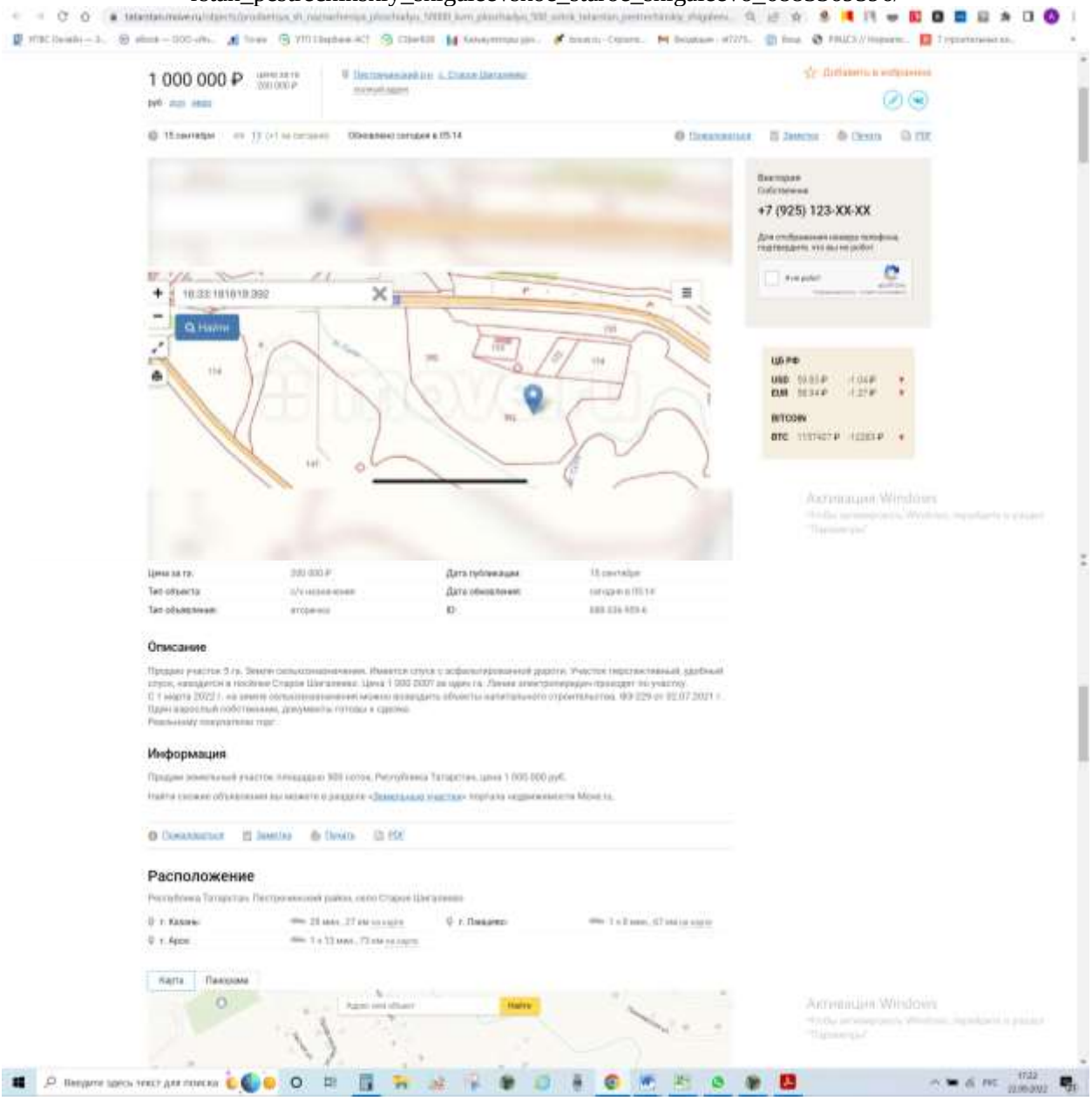
https://vsn.ru/r-n-laishevskiy/s-stolbische/sale-land-lot/individual-housing-construction/64196102-101-0-sot-8999000-rub-stolbischenskoe-selskoe-poselenie



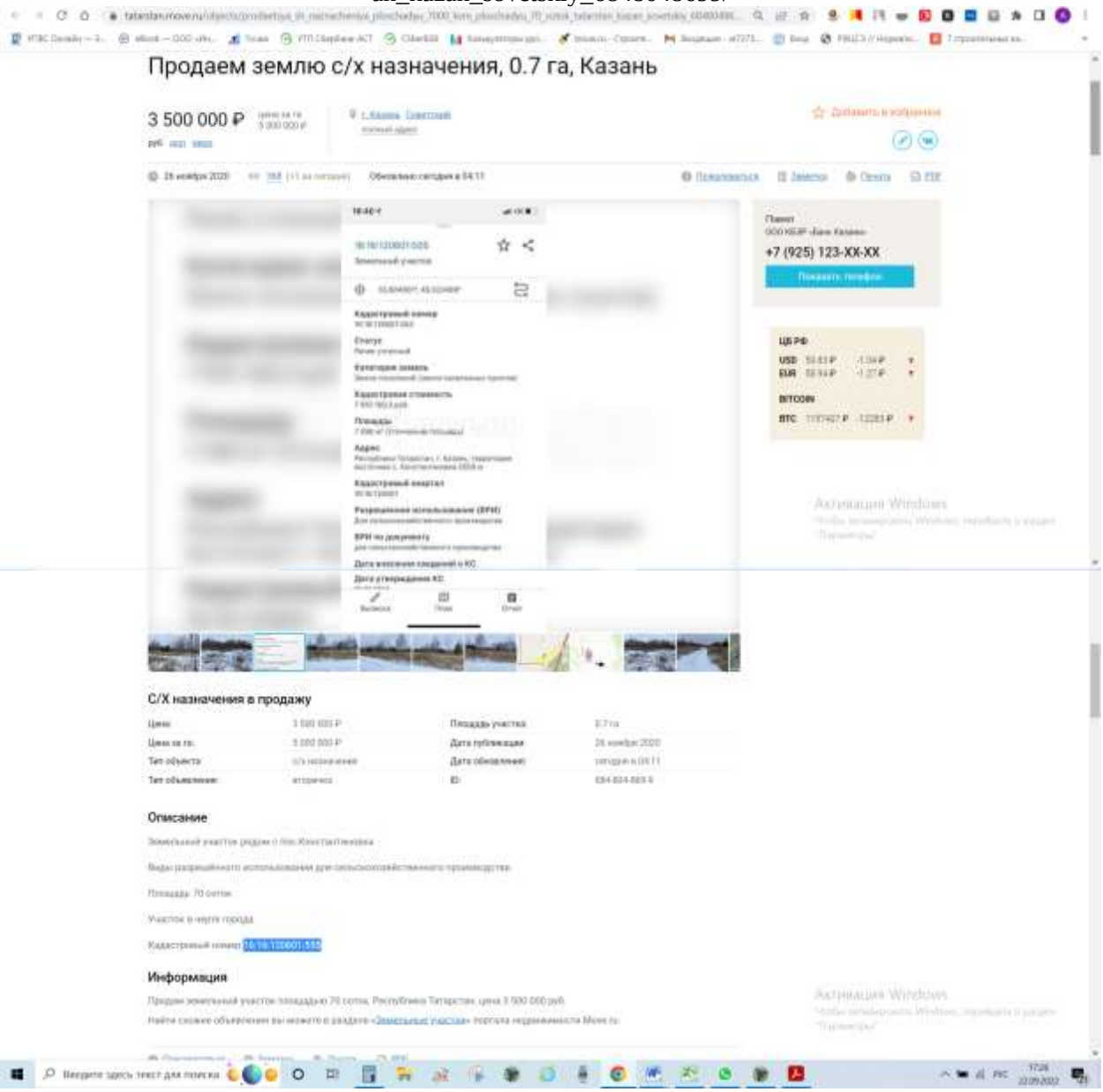
https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_500ga_snt_dnp_2248457774



https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_50000_kvm_ploschadyu_500_sotok_tatarstan_pestrechinskiy_shigaleevskoe_staroe_shigaleevo_6883369596/



https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_sh_naznacheniya_ploschadyu_7000_kvm_ploschadyu_70_sotok_tatarstan_kazan_sovetskiy_6848048699/



ДОКУМЕНТЫ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВО ЗАНИМАТЬСЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬЮ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 557333

Настоящий диплом выдан Татаурову Алексею Николаевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „08" мая 2001 г. по „17" мая 2001 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Петербургском институте повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного университета (наименование образовательного учреждения (организации) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценка стоимости бизнеса и инвестиций" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

„Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от „17" мая 2001 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Татаурову Алексею Николаевичу (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценка (наименование)

стоимости предприятия (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Санкт-Петербург

МПФ Гознак, 1996.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 10/55

АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Татауров Алексей Николаевич

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 432900061088

(инн)

включен в реестр членов РОО:

28 августа 2007 года, регистрационный № 000784

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

М.П.

0000317 *

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023742-1 « 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Татаурову Алексею Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 02 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» 13 № 484.

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

Кировский филиал

ПОЛИС N 215300-035-000009
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

Страхователь: Татауров Алексей Николаевич
Адрес: *г. Киров, Кировская область, ул. Профсоюзная, д.52, кв.139*
Паспорт: *серия 33 17, № 475894, выдан* отделом УФМС России по Кировской области в Октябрьском районе города Кирова 26.07.2017 г.

Диплом о профессиональной переподготовке *ПП №557333*
Дата выдачи:
Выдан: Межотраслевой институт повышения квалификации Санкт-Петербургского государственного технического университета

1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.
2.Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам 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.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховой тариф, %	Страховая премия, руб.
10 000 000,00	0,038	3 800,00

Порядок и сроки уплаты страховой премии: уплачивается единовременно Страхователем на расчетный счет Страховщика **по «01» января 2022г.**
Форма уплаты страховой премии: путем перечисления денежных средств

Ретроактивный период: Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) **после «01» января 2020года.**
Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора ***N 215300-035-000009 от 21.12.2021 г.*** обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с «01» января 2022г. по «31» декабря 2022г.
Настоящий Полис страхования вступает в силу в 00 часов дня, следующего за днем поступления страховой премии в полном размере на расчетный счет Страховщика.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор ***N 215300-035-000009 от 21.12.2021 г.*** обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Публичное акционерное общество «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ» Кировский филиал ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» Адрес: Кировская область, г. Киров, ул. Розы Люксембург, д. 30, оф.408 _____/Суходоева И.Р./ М.П.	**Татауров Алексей Николаевич** _____/Татауров А.Н./

Дата выдачи полиса: 21.12.2021 г.

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

CON TRUST

ОГРН 1151690036574
ИНН 1659158802
КПП 168401001

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

РЕСО ГАРАНТИЯ

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

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

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

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

Дата оформления полиса «17» февраля 2022 г. **Валюта страхования:** Российские рубли

Страхователь:	**ООО «КонТраст»** 420107, РТ, г. Казань, ул. Спартаковская, д. 2, этаж 1, оф.85/1-4 р/с 40702810162000008798 в ПАО «Сбербанк», г. Казань к/с 30101810600000000603 БИК 049205603 ИНН 1659158802
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут **26.03.2021г.** по 24 часа 00 минут **25.03.2023г.**
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с **26.03.2019** года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, в вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	**1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей,** лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	**76 000,00 (Семьдесят шесть тысяч) рублей**
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование Договор страхования гражданской ответственности № 922/1911146015 Правила страхования.
Представитель страховщика: Кравченко А.Е.	Код 19334524

Экземпляр Полиса (страхового полиса) с приложениями получил и с условиями Полиса ознакомлен и согласен:

Страхователь

М.П. (подпись)

Страховщик

М.П. (подпись)