



ASSISTANCE TO BUSINESS

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
ООО «КОНТРАСТ»

ИНН: 1659158802
Р/С 40702810162000008798
В ПАО СБЕРБАНК РОССИИ
ОТДЕЛЕНИЕ №8610 Г. КАЗАНЬ

БИК: 049205603
К/С 30101810600000000603

ОТЧЕТ № 2927

**Об оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков,
расположенных по адресу: Республика Татарстан, МО г Казань, г Казань**

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК
БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АКБАРС - Горизонт»

Исполнитель: ООО «КонТраст»

Дата оценки:

09.08.2022

Дата составления отчета:

09.08.2022

Казань 2022г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....	3
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	5
2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	7
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	8
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	10
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	12
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	13
7. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 14	
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	17
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	21
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	36
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	37
13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	42
14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	50
15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	51
ПРИЛОЖЕНИЕ	52



СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с Договором № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АКБАРС - Горизонт» и ООО «КонТраст», нами была произведена оценка рыночной (справедливой) стоимости земельных участков, расположенных по адресу: Российская Федерация, республика Татарстан, МО г. Казань.

Дата определения стоимости объекта оценки 09.08.2022

Вид стоимости - рыночная. Предполагаемое использование результатов оценки для целей принятия управленческих решений. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.

Вид стоимости - справедливая. Предполагаемое использование результатов оценки для целей включения в финансовую отчетность в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки - только для целей составления финансовой отчетности в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Оценка производилась 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, ФСО №7 обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России № 297-299 от 20.05.2015г. и №611 от 25.09.2014г.), а также в соответствии со стандартами и правилами НП СРО АССОЦИАЦИИ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» с учетом изменений и дополнений на дату составления отчета, и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, республика Татарстан, МО г. Казань., составляет на 09.08.2022 с учетом разумного округления:

398 317 920,00 (Триста девяносто восемь миллионов триста семнадцать тысяч девятьсот двадцать) рублей 00 копеек, а именно:

№п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб./кв. м
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:267; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань	303 044,00	281 830 920,00	930,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:265; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань	110 940,00	116 487 000,00	1 050,00
	ИТОГО	413 984,00	398 317 920,00	

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 рыночную стоимость указанного имущества.

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

Оценщик

_____ Прыткова Э.В.

Директор
ООО «КонТраст»

_____ Ибрагимов Р.В.



1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв. м., кадастровый номер 16:24:150303:267; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв. м., кадастровый номер 16:24:150303:265
2. Адрес объекта оценки	Российская Федерация, республика Татарстан, МО г. Казань.
3. Имущественные права на объект оценки	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АКБАРС - Горизонт»
4. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из частей	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв. м., кадастровый номер 16:24:150303:267; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв. м., кадастровый номер 16:24:150303:265
5. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Установлены по данным документов: выписка из ЕГРН
6. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Собственность Ограничения (обременения): в приложении
7. Цель оценки	Определение вида стоимости, указанного в п.9 задания на оценку
8. Предполагаемое использование результатов оценки	Для принятия управленческих решений
9. Вид стоимости	Рыночная (справедливая)
10. Дата оценки	09.08.2022
11. Возможные границы интервала стоимости объекта оценки	Без определения границ интервала стоимости объекта оценки
12. Срок проведения оценки	С даты подписания договора до момента полного исполнения обязательств Сторонами
13. Дата осмотра	01.08.2022
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	
1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Исполнителя и Заказчика.	
2. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.	
3. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально. Предполагается, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных властей местного, республиканского или федерального уровня существуют или могут быть получены или обновлены в	



отношении объектов оценки. Недвижимое имущество предполагается свободным, от каких бы то ни было прав на его удержание или обязательств по его залог.

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

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

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

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

8. Мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Исполнитель не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.

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

10. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в разделе отчета «Допущения и ограничительные условия».



2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание проведения оценки	Договор № ПИФ/686/28042022/К от 28.04.2022 г. на оказание услуг по оценке, заключенным между Обществом с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АКБАРС - Горизонт» и ООО «КонТраст»
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв. м., кадастровый номер 16:24:150303:267; Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв. м., кадастровый номер 16:24:150303:265
Адрес объекта оценки	Российская Федерация, республика Татарстан, МО г. Казань.
Имущественные права на объект оценки	Данные отсутствуют
Дата оценки (дата определения стоимости) объекта оценки	09.08.2022
Дата составления отчета	09.08.2022

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке :

Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная в результате применения затратного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения доходного подхода, руб.	Стоимость, полученная в результате применения сравнительного подхода, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:267; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань	не применялся	не применялся	281 830 920,00	281 830 920,00
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:265; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань	не применялся	не применялся	116 487 000,00	116 487 000,00
ИТОГО				398 317 920,00

Итоговая величина рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки:

Рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, республика Татарстан, МО г. Казань., составляет на 09.08.2022 с учетом разумного округления:

398 317 920,00 (Триста девяносто восемь миллионов триста семнадцать тысяч девятьсот двадцать) рублей 00 копеек, а именно:



№п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная стоимость (справедливая), руб./кв. м
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:267; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань	303 044,00	281 830 920,00	930,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:265; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань	110 940,00	116 487 000,00	1 050,00
	ИТОГО	413 984,00	398 317 920,00	



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 оцениваемым объектом;
- 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 (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297-299), ФСО № 10 (Приказ Минэкономразвития РФ от 01 июня 1992 г. № 328, сводом стандартов и правил оценочной деятельности НП СРО АССОЦИАЦИИ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ», МСО 2013 (IVS 2013), с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»
- 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 Рыночная (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 объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более шести месяцев.

Оценщик

_____ Прыткова Э.В.

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

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

Нижеследующие предположения и ограничивающие условия являются 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 объекта 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 Объект оценки. Право на объект оценки считается 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 оцениваемого объекта (вес, размеры и объемы, содержащиеся в документах, предоставленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.

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

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 рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.

9. 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.

10. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных об объекте оценки. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

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

12. 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.

13. 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.

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

15. 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.

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

17. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целых, 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.

18. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать ключевые показатели рынка и их влияние на стоимость объекта 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 объекту оценки и его 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.

19. Условия / значения ключевых факторов стоимости, для которых выполнены 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.

20. После даты оценки определенная в отчете итоговая величина стоимости может существенно измениться.



5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заказчик оценки	
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «АК БАРС КАПИТАЛ» ДУ ЗПИФ рентный «АК БАРС - Горизонт»
Краткое наименование	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»
Реквизиты	Адрес юридический: Республика Татарстан, г. Казань, ул. Меридианная, д. 1А ИНН 1435126890 КПП 165701001
Оценщик, работающий по трудовому договору	
Фамилия, имя, отчество	Прыткова Эвелина Васильевна
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации оценщиков «Русское общество оценщиков». РФ, г. Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, регистрационный №010585, дата включения в реестр членов РОО: 23.11.2021г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке 162404042427 от 13.07.2017г. в Казанском государственном архитектурно-строительном университете по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»
Сведения о квалификационном аттестате	Аттестат 018801-1 от 05.04.2021г. Сроком действия до 05.04.2024г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис №922/2041489170 на страховую сумму в размере 30 000 000 рублей со сроком действия с 01.10.2021г. по 30.09.2022г., выдан ПАО «РЕСО-Гарантия»
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2017 года
Место нахождения Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007
Почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон Оценщика	420059, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Оренбургский тракт, д.8Д, помещ. 1007; info@contrust.bz; Т.277-73-62
Сведения о независимости оценщика	требование о независимости выполнено
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил 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	29.04.2015г
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 юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 «Закона об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ	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

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 25.09.2014г. №61;

6.2. Стандарты оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков

- ✓ Стандарты СРО АССОЦИАЦИИ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (в действующей редакции).

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 саморегулируемой общественной организации «Русское общество оценщиков», в части, не противоречащей указанному в разделе 7.1, при составлении данного отчета использовались:

- ✓ Стандарты СРО АССОЦИАЦИИ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» (в действующей редакции), обязательны к применению членами СРО АССОЦИАЦИИ «РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»



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.

✓ **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.

✓ **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 оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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. МСО 2013 (IVS 2013), с учетом требований Указания Центрального Банка Российской Федерации от 25.08.2015 № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»
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. «Экономика и менеджмент» СПб, Издательство «МКС», 2003 год.
11. В.Рутгайзер «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва 1998, издательство «Дело»
12. "Оценка недвижимости" (учебн.пособ.) Генри С.Харрисон, Москва, 1994г.
13. «Оценка недвижимости», Е.И. Тарасевич, Санкт-Петербург, Издательство СПбГТУ 1997г.
14. Грибовский С.В. «Оценка стоимости недвижимости», М.: Маросейка, 2009г.
15. Учебное пособие. «Экономика недвижимости». Российская экономическая академия им. Г.В.Плеханова, Москва, 1999 год.
16. Найденов Л.И. «Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости»- Казань, 2009г., стр.100
17. Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
18. Федотова М.А., Рослов В.Ю., Щербакова О.Н., Мышанов А.И. «Оценка для целей залога» учебное пособие, М., «Финансы и Статистика», 2008г.
19. Федеральная служба государственной статистики. www.gks.ru,
20. Международный валютный фонд. <http://www.imf.org/>,
21. EREPORT.RU. мировая экономика. <http://www.ereport.ru/>,
22. Л.А. Лейфер, А.М. Стерлин, З.А. Кашникова, А.М. Пономарев, Д.А. Шегурова — Справочник оценщика недвижимости. Нижний Новгород, 2016 г.
23. «Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020 г.
24. Ассоциация развития рынка недвижимости СтатРиелт
25. Информационные сайты www.avito.ru, www.cian.ru и другие.



9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА 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, информацию 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.

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

- выписка из ЕГРН

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

№п/п	Наименование объекта оценки	Адрес	Субъект права	Категория земель	Разрешенное использование
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:267; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань	Республика Татарстан, МО г.Казань	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»	земли населенных пунктов	индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:265; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань	Республика Татарстан, МО г.Казань	ООО УК «АК БАРС КАПИТАЛ» Д.У. ЗПИФ рентный «АК БАРС – Горизонт»	земли населенных пунктов	индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства)

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: Исполнителем не выявлены.

Текущее использование объекта оценки: используется по назначению.

10.3 Характеристики местоположения

Объекты оценки, располагаются по Российской Федерация, республика Татарстан, МО г. Казань.

Краткий обзор региона.

Татарстан расположен в центре Российской Федерации на Восточно-европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек - Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы. Общая площадь республики составляет 67 836,2 кв. км. Протяженность территории - 290 километров с севера на юг и 460 километров с запада на восток. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет. Территория республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правобережье Волги и юго-востоке республики.

Территория Республики Татарстан состоит из 43-х районов и 20-ти городов, 14 из которых республиканского значения.

Республика Татарстан располагает развитой транспортной сетью. Ее основу составляют автомагистрали, железные дороги, четыре судоходные реки: Волга, Кама, Вятка, Белая, нефте- и газопроводы, авиалинии. Важнейшими железными дорогами являются магистрали, проходящие через города Зеленодольск, Казань, Агрыз (часть дороги Москва-Екатеринбург) и через нефтедобывающие районы юго-восточной части республики (часть дороги Москва-Челябинск). Несколько меньшее значение имеют меридиальные дороги Зеленодольск-Ульяновск и Агрыз-Бугульма.

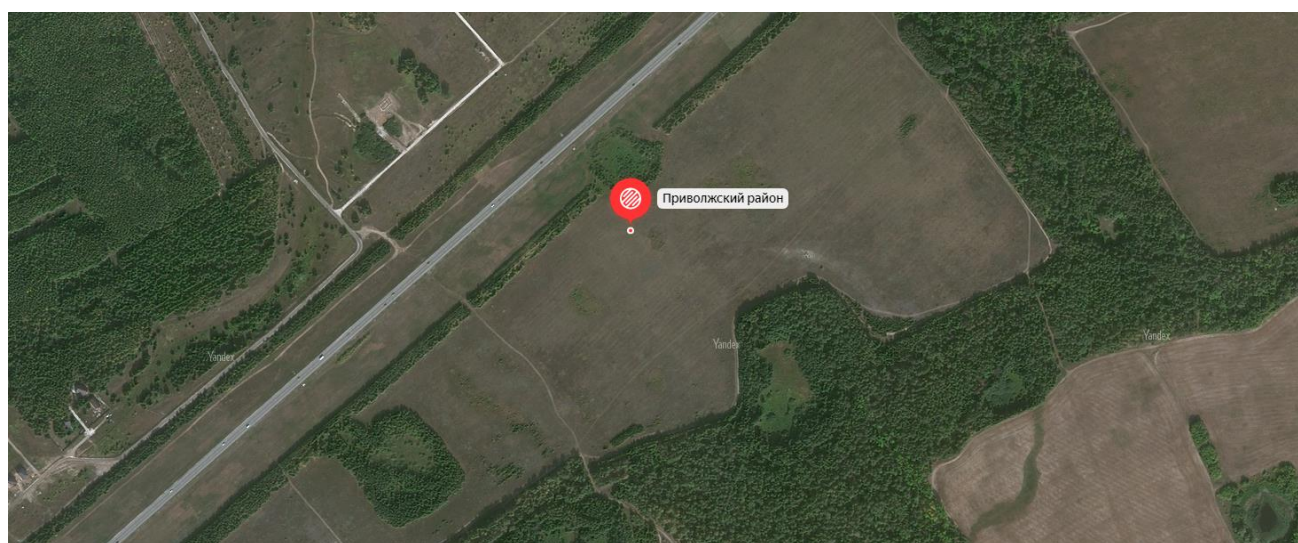
Рисунок 10.1 Карта Республики Татарстан

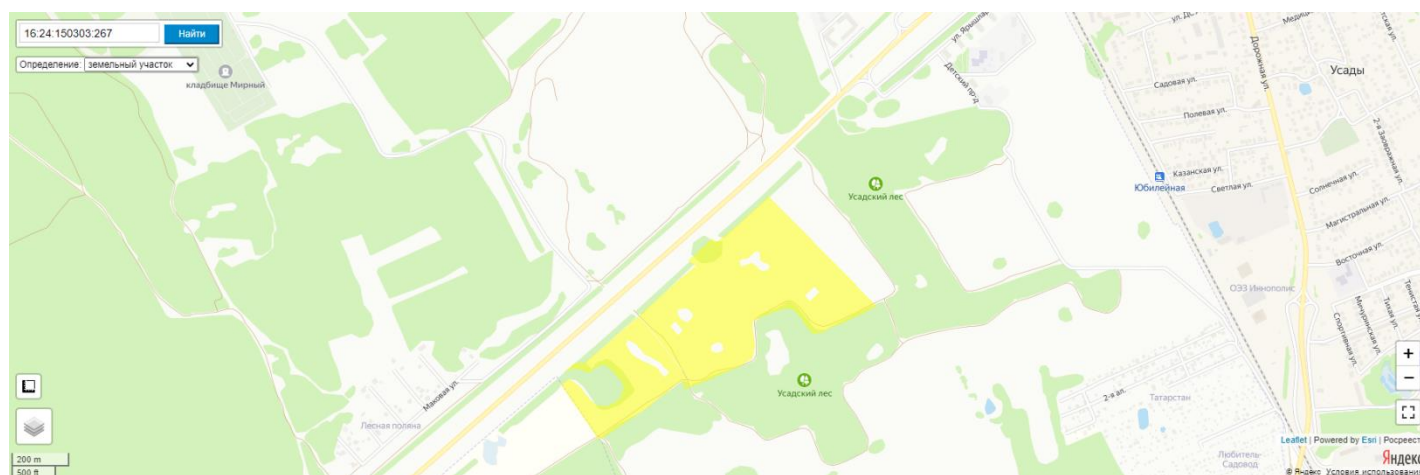
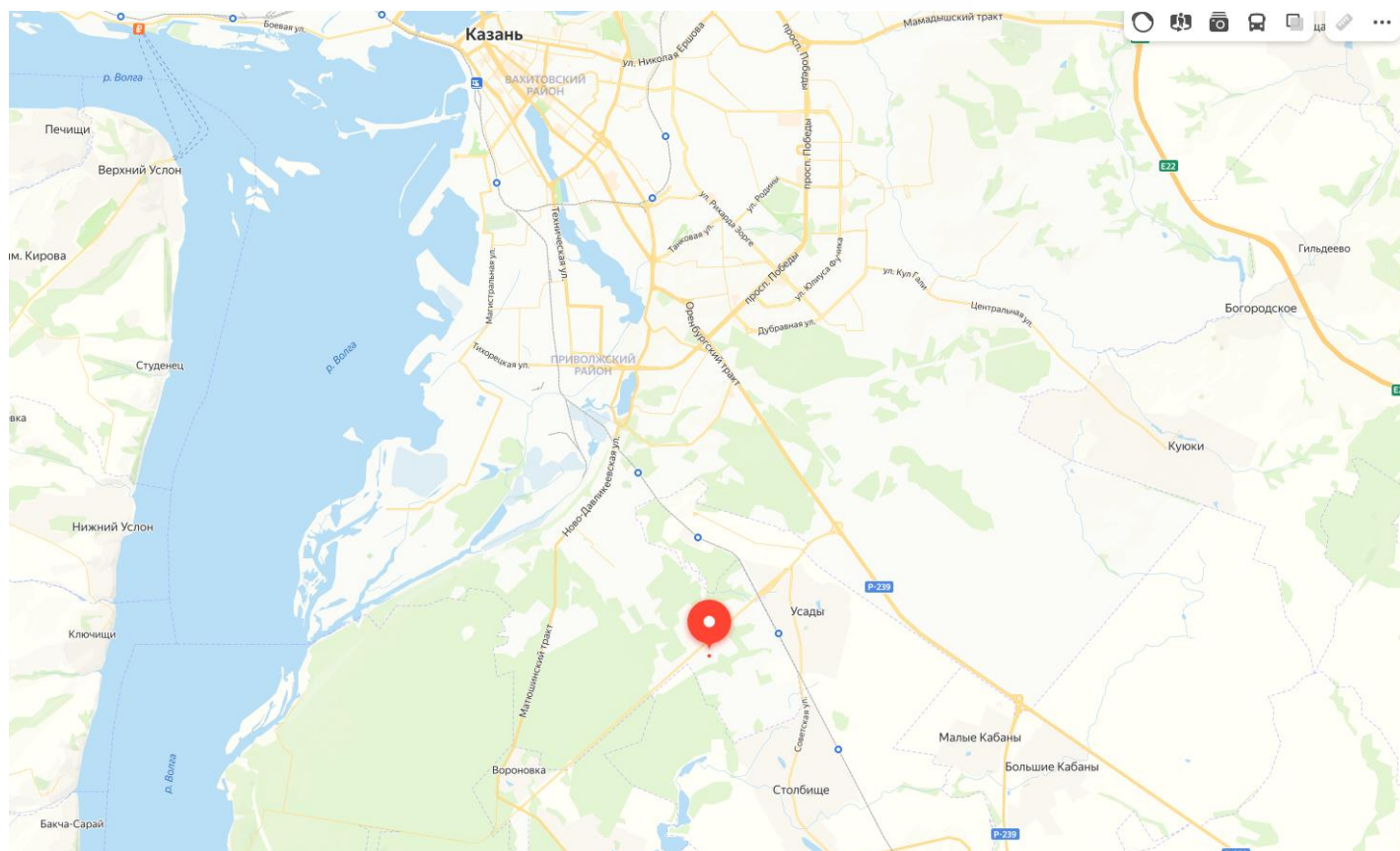


Татарстан - один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района РФ, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны. Крупнейшими транспортными узлами являются города Казань, Агрыз, Зеленодольск, Бугульма, Набережные Челны. Крупные города республики связаны постоянным воздушным сообщением с 70 городами России и других государств СНГ, а также со странами дальнего зарубежья.

Промышленный профиль республики определяют топливная и нефтехимическая отрасли промышленности (добыча нефти, производство синтетического каучука, шин, полиэтилена и широкого спектра продуктов переработки нефти), крупные машиностроительные предприятия, производящие конкурентоспособную продукцию (тяжелые грузовики, вертолеты, самолеты и авиадвигатели, компрессоры и нефте-газо-перекачивающее оборудование, речные и морские суда, гамму легковых автомобилей), а также развитое электро- и радио- приборостроение.

Карта местоположения объектов оценки





Иных сведений, влияющих на величину рыночной стоимости Оценщиком не выявлено.

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

10.1 Картина экономики.

10.1.1 О динамике промышленного производства (февраль 2022 года)

В январе продолжился динамичный рост промышленного производства: +8,6% г/г (после 6,1% г/г в декабре, к уровню двухлетней давности: 6,1% после 10,0% соответственно). Положительный вклад в рост выпуска промышленности вносят как обрабатывающие, так и добывающие отрасли.

В обрабатывающей промышленности в январе сохраняются высокие темпы роста выпуска: +10,1% г/г после 4,3% г/г в декабре (к уровню двухлетней давности – 9,4% после +14,2% г/г соответственно). Основной вклад в рост обрабатывающей промышленности в январе внесли металлургический и машиностроительный комплексы (+17,6% г/г и +15,6% г/г соответственно). Продолжился активный рост в ключевых несырьевых отраслях – химическом комплексе, пищевой отрасли, деревообработке, легкой промышленности. Кроме того, в январе динамика выпуска в нефтепереработке ускорилась до 9,2% г/г и вышла в плюс к уровню двухлетней давности.

Позитивный вклад в динамику промышленности продолжает вносить добыча полезных ископаемых, где выпуск в январе увеличился на 9,1% г/г (+1,0% к уровню двухлетней давности). По мере планового ослабления ограничений на добычу нефти в рамках сделки ОПЕК+ добыча нефти, включая газовый конденсат, в натуральном выражении в январе выросла на 8,1% г/г. Кроме того, в условиях расширения как внутреннего, так и внешнего спроса добыча природного газа в натуральном выражении увеличилась на 0,4% г/г.

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	январь.22	январь.22 / январь.20	2021	IV кв.21	дек. 21	нояб.21	окт. 21	III кв.21	II кв.21	I кв.21	2020
Промышленное производство	8,6	6,1	5,3	7,1	6,1	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	9,1	1,0	4,8	10,5	10,0	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5
добыча угля	2,7	9,1	7,6	8,8	6,1	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	7,4	-1,7	2,7	8,4	8,1	8,6	8,6	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	2,2	0,2	0,9	2,2	3,1	2,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	7,5	-3,3	10,8	-10,6	-19,6	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	27	14,6	17,6	39,4	44,4	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающие производства	10,1	9,4	5,0	5,2	4,3	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3
пищевая промышленность	6,3	6,0	3,9	6,3	7,3	7,9	3,8	4,9	3,5	0,6	2,8
в т.ч.											
пищевые продукты	5,0	3,4	3,2	5,4	7,5	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	3,1
напитки	16,9	22,2	8,6	13,5	9,3	18,2	13,4	11,7	2,6	6,8	1,5
табачные изделия	-5,1	3,3	1,9	-0,7	-3,7	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	4,0	5,5	6,0	2,2	0,6	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.											
текстильные изделия	5,7	16,9	7,5	2,2	4,4	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	2,2	1,6	3,0	-0,8	-6,2	2,6	1,3	-3,2	15,0	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	5,9	-5,2	11,4	10,6	12,7	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	10,7	12,2	8,7	9,3	9,7	11,3	6,9	8,6	14,9	2,3	1,5
в т.ч.											
обработка древесины и производство изделий из нее	5,0	10,0	7,9	4,8	3,5	8,6	2,6	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	12,9	17,6	9,2	10,5	12,1	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	18,6	-2,6	9,1	17,2	18,2	21,6	11,8	16,8	8,3	-6,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	9,2	0,9	3,6	8,7	7,0	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,6	-5,0



в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.22	янв.22 / янв.20	2021	IVкв21	дек. 21	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
химический комплекс	4,8	25,6	7,1	5,4	3,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,0
в т.ч.											
химические вещества и химические продукты	3,6	12,8	6,0	5,1	4,3	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	6,8	95,9	11,5	9,5	-0,1	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,8	19,9	7,7	3,5	4,6	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	13,2	10,5	7,5	9,7	7,7	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-0,3
металлургический комплекс	17,6	13,4	2,0	3,3	5,5	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.											
металлургия	3,5	0,8	1,5	4,2	6,8	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
готовые металлические изделия	60,9	50,6	3,4	0,4	1,6	-4,6	5,1	-0,6	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	15,6	20,3	9,7	4,7	6,2	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.											
компьютеры, электроника, оптика	16,3	32,3	7,9	11,4	12,1	34,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	13,8	12,2	6,3	5,5	10,4	6,8	-1,6	0,6	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	27,5	16,3	13,8	16,6	25,4	3,0	19,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	15,7	23,6	13,8	-7,5	2,8	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	9,7	13,5	7,9	-0,2	-7,6	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	13,9	5,4	2,2	-4,8	-8,7	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.											
мебель	3,3	21,9	14,1	-2,5	-5,4	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	15,3	15,5	4,2	-0,9	6,2	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	16,0	-0,6	-0,7	-5,9	-11,8	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	2,0	9,8	6,8	4,5	1,9	4,0	8,5	7,8	7,0	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,4	14,3	15,8	8,9	9,6	10,1	7,0	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

10.1.2 О текущей ситуации в российской экономике декабрь 2021 – январь 2022 года

1. По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

2. Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало сельское хозяйство (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровней 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

3. Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

4. Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

5. Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -



1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

6. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г1 (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост корпоративного кредитования (12,7% г/г в декабре, 11,8% г/г в ноябре) и потребительского кредитования (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). Ипотечное кредитование в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

7. Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

8. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП ¹	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 ³	5,0 ³	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 ³	15,5 ³	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-



в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Численность занятых													
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных													
в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости													
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы													
в % к рабочей силе	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/>

10.1.3 О текущей ценовой ситуации.

На неделе с 18 по 24 июня 2022 г. после двух недель дефляции цены не изменились. В годовом выражении темпы роста цен снизились до 16,22% г/г. Продолжается снижение цен в сегменте продовольственных товаров (-0,30%), где сохраняются высокие темпы удешевления овощей и фруктов. В сегменте непродовольственных товаров рост цен околонулевой (+0,04%). Цены на бензин продолжили снижаться (шестнадцатую неделю подряд). На услуги рост цен ускорился из-за сезонного удорожания туристических услуг.

Потребительская инфляция с 18 по 24 июня

1. За неделю с 18 по 24 июня цены не изменились (0,00% после -0,12% и -0,14% двумя неделями ранее). В годовом выражении инфляция по состоянию на 24 июня снизилась до 16,22% г/г (на 17 июня: 16,42% г/г).

2. В секторе продовольственных товаров цены снизились на -0,30% после -0,25% неделе ранее за счет ускорившегося удешевления плодоовощной продукции (-3,94% после -2,46%). При этом на прочее продовольствие темпы роста цен увеличились (0,22% после 0,07%) из-за возобновления либо ускорения роста цен на отдельные продукты питания (мясопродукты, молочная продукция, хлебобулочные и кондитерские изделия). Вместе с тем яйца и сахар продолжили дешеветь, а на макаронные и крупяные изделия снижение цен возобновилось.

3. В сегменте непродовольственных товаров цены незначительно выросли (+0,04%). Вместе с тем продолжается дефляция по широкому перечню товарных групп (электро- и бытовые приборы, медикаменты, строительные материалы, легковые автомобили). Цены на автомобильный бензин продолжают снижаться шестнадцатую неделю подряд.

4. В сегменте регулируемых и туристических услуг после двух недель дефляции рост цен ускорился (0,79% после -0,38% и -0,05% соответственно) в связи с сезонным удорожанием стоимости авиабилетов и санаторно-оздоровительных услуг.

Мировые рынки

5. На неделе с 17 по 24 июня на мировых рынках продовольствия снижение цен ускорилось (-5,8% после -2,0% неделей ранее). В годовом выражении в июне рост цен сохранился на высоких уровнях и составил 25,5% г/г.

6. На отчетной неделе снизилась стоимость всех основных групп продовольственных товаров. Ускорилось падение цен на пшеницу в США (-10,7%) и Франции (-8,2%), уменьшились котировки кукурузы (-4,4%). Цены на сахар-сырец снижаются пятую неделю подряд (-1,2%). Продолжило дешеветь соевое масло (-5,5%). Незначительно снизилась стоимость говядины (-0,3%) и свинины (-0,1%).

7. На мировом рынке удобрений на отчетной неделе цены увеличились на 3,4% (-1,6% неделей ранее). В годовом выражении в июне прирост цен составил 23,7% г/г. Ценовая динамика была обусловлена удорожанием азотных удобрений на 8,5%. При этом стоимость смешанных удобрений скорректировалась вниз на -1,7%.

8. На мировом рынке черных металлов продолжается снижение цен (-4,5% после -5,5% неделей ранее): железная руда (-10,7%), металлический лом (-2,7%), арматура (-2,0%) и прокат (-2,5%). В годовом выражении в июне черные металлы подешевели на 18,0% г/г.

Схожая динамика наблюдается на рынке цветных металлов (-7,0% после -5,9% неделей ранее). Наиболее сильно снизилась стоимость никеля (-12,7%) и меди (-6,5%). Цены на алюминий снижались более умеренно (-1,7%). В годовом выражении в июне рост цен на цветные металлы составил 17,0% г/г.



О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 18 ПО 24 ИЮНЯ (РОССТАТ)

	2022 год на 24 июня							2021 год
	Вес, %	±/±	с начала месяца	18 - 24 июня	11 - 17 июня	на 24 июня (с нач. года)	май (м/м)	июнь (м/м)
Индекс потребительских цен	100,0	16,22	-0,26	0,00	-0,12	11,51	0,12	0,69
Продовольственные товары	38,1	18,10	-1,02	-0,30	-0,25	12,63	0,60	0,64
- без плодоовощной продукции	33,5	19,41	0,42	0,22	0,07	12,67	1,04	0,40
- плодоовощная продукция	4,6	9,73	-10,38	-3,94	-2,46	12,33	-2,21	2,35
Непродовольственные товары	35,6	18,55	0,03	0,04	0,01	13,41	-0,09	0,68
- без бензина	31,3	20,49	0,05	0,05	0,01	15,22	-0,08	0,69
- бензин автомобильный	4,4	4,70	-0,10	-0,03	-0,03	0,40	-0,18	0,58
Услуги (туристические и регулируемые)*	13,3	9,21	0,67	0,79	-0,38	2,54	-0,49	0,96
Услуги (май)	26,3	10,03	-	-	-	-	-0,32	-
Основные социально значимые продовольственные товары								
Мясо и птица								
Баранина	0,1	10,74	0,78	0,35	0,12	9,12	0,99	1,86
Говядина	0,7	24,17	0,24	0,22	0,08	14,03	0,94	0,57
Куры	1,0	13,27	-0,49	-0,15	0,06	2,77	-0,83	0,05
Свинина	0,8	8,66	-1,30	-0,43	-0,14	0,65	-0,97	0,87
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука								
Рис	0,2	40,94	1,60	0,41	0,38	30,29	2,37	0,23
Хлеб	0,7	17,75	0,60	0,27	0,09	11,08	1,02	0,54
Пшено	0,0	11,88	-0,24	-0,11	-0,02	9,42	0,86	-0,08
Мука	0,8	26,30	-0,03	-0,24	0,10	14,80	0,62	0,04
Крупа гречневая	0,2	38,34	-1,25	-0,34	-0,30	19,22	0,65	1,72
Прочие продовольственные товары								
Соль	0,1	34,36	0,71	0,40	-0,02	29,20	3,31	0,36
Молоко	1,0	23,23	-0,51	0,10	-0,17	13,60	0,92	0,41
Чай	0,2	27,15	-0,08	0,05	0,32	23,61	1,93	0,29
Масло подсолнечное	0,4	17,13	-0,12	0,01	-0,03	13,24	1,81	0,46
Рыба	0,2	7,41	-0,04	-0,04	0,15	6,53	0,52	0,96
Масло сливочное	0,7	26,14	0,18	-0,05	0,11	15,07	0,63	0,36
Яйца	0,6	6,08	-2,70	-0,46	-0,61	-13,86	-11,62	-12,22
Вермишель	0,1	27,43	-0,50	-0,48	0,36	15,90	0,04	0,13
Сахар	0,4	50,14	-6,30	-2,63	-2,01	37,13	-3,26	0,81
Детское питание								
Консервы мясные	0,01	20,86	0,79	0,19	-0,03	14,69	1,66	1,26
Консервы овощные	0,02	24,67	0,58	0,11	0,21	18,41	1,56	0,35
Консервы фруктово-ягодные	0,03	21,63	-0,15	-0,43	0,30	15,65	1,93	0,67
Смеси сухие молочные	0,05	18,73	-0,09	-0,56	-0,18	16,80	3,50	0,45
Плодоовощная продукция								
Огурцы	0,6	-6,94	-13,12	0,69	-0,14	-37,92	-25,06	-21,76
Яблоки	0,6	24,53	1,11	-0,43	0,27	40,94	5,46	0,81
Морковь	0,1	-17,35	-8,65	-3,78	-1,99	44,51	-1,68	37,04
Лук	0,1	39,74	-8,65	-5,43	-2,09	69,23	9,89	2,14
Картофель	0,4	6,06	-4,98	-5,69	-0,24	33,30	9,97	20,30
Томаты	0,5	9,60	-23,36	-5,77	-6,49	-10,92	-14,07	-16,21
Капуста	0,2	33,74	-27,96	-13,57	-9,72	-1,46	-17,79	14,27
Отдельные непродовольственные товары								
Автомобиль иностранный	2,4	47,78	0,02	0,01	-0,03	38,67	0,39	1,29
Медикаменты	2,2	10,74	-0,56	-0,02	-0,21	12,47	-1,09	0,17
Бензин	4,4	4,70	-0,10	-0,03	-0,03	0,40	-0,18	0,58
Автомобиль отечественный	0,9	43,49	-0,12	-0,12	0,00	28,49	0,01	0,01
Строительные материалы	1,2	-	-4,21	-1,27	-1,10	0,29	-0,40	6,75

*по сопоставимому перечню услуг



О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 17 ПО 24 ИЮНЯ

	2022 г.									21/20
	с начала июня	24.06.2022	17.06.2022	17 - 24 июня	10 - 17 июня	июнь (с нач. года)	июнь (2/2)	июнь (м/м)	май (м/м)	
Продовольствие										
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-20,0	339	380	-10,7	-3,4	19,9	56,5	-8,9	7,0	27,7
Пшеница (Франция 1 мес фьючерс), долл./т	-14,0	377	411	-8,2	-0,2	19,1	61,6	-6,4	2,7	28,9
Кукуруза (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,3	295	309	-4,4	1,5	26,5	13,2	-3,2	0,0	60,0
Белый сахар (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-5,4	544	561	-3,2	-0,5	9,4	27,9	4,2	-0,2	25,4
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-6,3	405	410	-1,2	-1,4	-2,7	9,7	-2,3	-1,7	38,6
Соевые бобы (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-7,3	592	625	-5,4	-2,5	21,2	16,3	2,0	-0,6	44,4
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-12,8	1538	1627	-5,5	-8,7	23,9	19,0	-5,7	4,5	85,1
Канадский рапс (Межконтинентальная биржа фьючерс), долл./т	-26,6	684	804	-14,9	-6,9	-14,6	17,2	-10,0	5,5	75,0
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-18,6	1400	1558	-10,1	-1,7	7,3	50,2	-1,6	0,4	69,8
Говядина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	4,0	3803	3813	-0,3	-0,9	3,4	12,5	9,1	1,0	10,8
Свинина (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	0,7	2446	2447	-0,1	3,0	36,2	-3,6	4,3	1,1	53,3
Индекс продовольственных цен ФАО										
м/м	-	-	-	-	-	-	-	-	-0,6	-
г/г	-	-	-	-	-	-	-	-	22,8	28,1
Удобрения										
Смешанные удобрения (диаммонийфосфат), Чикаго фьючерс, долл./т	3,3	790	804	-1,7	2,4	9,2	26,8	-1,0	-17,4	92,1
Азотные удобрения (мочевина), Чикаго фьючерс, долл./т	-5,7	538	496	8,5	-5,6	-29,7	20,6	-16,9	-21,5	113,3
Черные и цветные металлы										
Железная руда (фьючерс Далянь), долл./т	-15,0	111	125	-10,7	-9,1	5,1	-29,0	3,9	-12,7	12,4
Лом черных металлов (фьючерс LME), долл./т	-23,0	373	383	-2,7	-3,0	-20,3	-20,1	-19,8	-20,5	63,0
Арматура (фьючерс LME), долл./т	-15,7	679	693	-2,0	-3,1	-3,0	-2,2	-13,0	-12,8	53,9
Прокат (фьючерс Китай LME), долл./т	-9,0	678	695	-2,5	-5,6	-11,3	-20,9	-5,3	-10,5	71,9
Алюминий (фьючерс LME), долл./т	-15,0	2456	2498	-1,7	-6,8	-12,5	7,0	-8,5	-12,0	43,5
Медь (фьючерс LME), долл./т	-12,2	8381	8962	-6,5	-5,1	-13,8	-4,3	-1,6	-7,7	50,2
Никель (фьючерс LME), долл./т	-23,5	22400	25669	-12,7	-5,9	7,9	48,2	-6,2	-14,2	33,3



Доходность рынка гособлигаций ОФЗ:

→ Не защищено | cbr.ru/hd_base/zcyc_params/UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=13.09.2021&UniDbQuery.To=11.07.2022

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

НАВИГАЦИЯ ПО РАЗДЕЛУ:

Кривая бескупонной доходности государственных облигаций

13.09.2021 - 11.07.2022

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
11.07.2022	7,90	7,97	8,04	8,11	8,34	8,53	8,78	8,91	9,01	9,13	9,20	9,25
08.07.2022	8,11	8,16	8,21	8,26	8,44	8,58	8,77	8,88	8,97	9,07	9,12	9,15
07.07.2022	8,09	8,16	8,23	8,29	8,51	8,66	8,81	8,88	8,95	9,05	9,09	9,11
06.07.2022	8,22	8,29	8,36	8,44	8,66	8,78	8,89	8,93	8,94	8,98	9,00	9,01
05.07.2022	8,34	8,37	8,44	8,51	8,72	8,83	8,92	8,95	8,97	9,02	9,04	9,04
04.07.2022	8,39	8,40	8,44	8,49	8,68	8,78	8,87	8,91	8,94	8,96	8,96	8,96
01.07.2022	8,70	8,64	8,61	8,60	8,63	8,69	8,79	8,84	8,84	8,85	8,87	8,88
30.06.2022	8,75	8,73	8,71	8,69	8,65	8,67	8,74	8,78	8,79	8,81	8,82	8,83
29.06.2022	8,89	8,78	8,70	8,64	8,54	8,54	8,63	8,71	8,74	8,78	8,81	8,85
28.06.2022	8,65	8,63	8,61	8,59	8,54	8,54	8,61	8,68	8,72	8,77	8,80	8,83

Источник: https://cbr.ru/hd_base/zcyc_params/

10.1.4 Об оценке индекса потребительских цен с 9 по 15 апреля 2022 года¹

За период с 9 по 15 апреля 2022 г. индекс потребительских цен, по оценке Росстата, составил 100,20%, с начала апреля – 101,00%, с начала года – 111,05% (справочно: апрель 2021 г. – 100,58%, с начала года – 102,72%).

в процентах

	К предыдущей дате регистрации цен	С начала апреля 2022 г.	Среднесуточный прирост цен		
			с начала апреля 2022 г.	справочно март 2022 г.	справочно апрель 2021 г.
Индекс потребительских цен (оценка)	100,20	101,00	0,066	0,237	0,019

Продовольственные товары

За период с 9 по 15 апреля 2022 г. выросли цены: на маргарин – на 2,6%, шоколадные конфеты – на 1,7%, чай черный – на 1,6%, молоко стерилизованное – на 1,4%, консервы фруктово-ягодные для детского питания – на 1,3%, печенье – на 1,2%, соль, пшено – на 1,1%, консервы овощные для детского питания – на 1,0%, масло сливочное, сметану, крупу гречневую – на 0,9%, колбасы вареные, консервы мясные для детского питания, вермишель – на 0,8%, говядину, сосиски, сардельки, сыры сычужные, муку пшеничную, макаронные изделия – на 0,7%, молоко пастеризованное, смеси сухие молочные для детского питания, обеды в столовой, кафе, закусочной (кроме столовой в организации) – на 0,6%, колбасы полукопченые и варено-копченые, рыбу мороженую, хлеб – на 0,5%, творог – на 0,4%, баранину и яйца куриные – на 0,3%, водку – на 0,2%. Цены на свинину снизились на 0,3%.

Рис шлифованный в среднем по России подорожал на 2,0%, в том числе в 68 субъектах Российской Федерации – на 0,1-6,2%. В 6 субъектах цены не изменились. В 11 субъектах рис подешевел на 0,1-4,2%.

Цены на мясо кур в среднем по стране увеличились на 0,9%, в том числе в 64 субъектах Российской Федерации – на 0,1-3,8%. В 7 субъектах цены не изменились. В 14 субъектах цены на мясо кур снизились на 0,1-1,4%.

Масло подсолнечное в среднем по России подорожало на 0,8%, в том числе в 63 субъектах Российской Федерации – на 0,1-4,0%. В 8 субъектах цены не изменились. В 14 субъектах масло подсолнечное подешевело на 0,1-1,3%.

¹ https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/65_20-04-2022.htm

Цены на сахар-песок в среднем по стране снизились на 0,3%, в том числе в 46 субъектах Российской Федерации – на 0,2-4,4%. В 6 субъектах цены не изменились. В 33 субъектах цены на сахар-песок увеличились на 0,1-5,6%.

Фруктовоовощная продукция в среднем подешевела на 0,9%, в том числе помидоры – на 5,6%, капуста белокочанная – на 4,0%, бананы – на 2,3%. В то же время цены на свеклу столовую выросли на 2,8%, яблоки – на 2,0%, лук репчатый – на 1,8%, огурцы – на 1,3%, картофель – на 1,1%, морковь – на 0,5%.

Цены на помидоры в 31 субъекте Российской Федерации снизились на 0,1-5,0%, в 46 субъектах – на 5,1-15,1%. В Ненецком и Чукотском автономных округах цены не изменились. В 6 субъектах цены на помидоры выросли на 0,4-1,5%.

Капуста белокочанная в 44 субъектах Российской Федерации подешевела на 0,2-5,0%, в 27 субъектах – на 5,1-11,2%. В Рязанской области и Чукотском автономном округе цены не изменились. В 12 субъектах цены на капусту белокочанную выросли на 0,1-6,0%.

Цены на свеклу столовую в 40 субъектах Российской Федерации выросли на 0,3-5,0%, в 26 субъектах – на 5,1-15,7%. В 3 субъектах цены не изменились. В 16 субъектах цены на свеклу снизились на 0,1-2,3%.

Медикаменты

В группе наблюдаемых медикаментов подешевели: левомеколь – на 1,5%, ренгалин – на 1,4%, поливитамины – на 1,3%, эргоферон – на 1,2%, валидол – на 1,1%, комбинированные анальгетики – на 1,0%, корвалол, нимесулид – на 0,9%, аллохол – на 0,7%, метамизол натрия (анальгин отечественный) – на 0,4%.

Предметы гигиены и товары первой необходимости

Из отдельных видов непродовольственных товаров первой необходимости подорожали: прокладки гигиенические, мыло туалетное – на 2,4%, сухие корма для домашних животных – на 2,2%, пасты зубные – на 1,9%, мыло хозяйственное – на 1,8%, бумага туалетная – на 1,6%, щетки зубные – на 1,4%, порошки стиральные – на 1,3%, спички – на 0,9%, подгузники детские – на 0,8%, пеленки для новорожденных – на 0,5%.

Потребительские товары

Из остальных непродовольственных товаров выросли цены: на шампуни – на 1,2%, майки, футболки мужские – на 1,0%, кроссовки для детей – на 0,3%, носки мужские – на 0,2%, легковые автомобили иностранных марок, сигареты с фильтром, кроссовки для взрослых, колготки женские, футболки детские – на 0,1%.

Цены на смартфоны снизились на 2,7%, телевизоры – на 2,1%, электропылесосы – на 2,0%, плиты древесностружечные, ориентированно-стружечные – на 0,5%, доски обрезные – на 0,2%.

Цены на бензин автомобильный снизились на 0,1%, на дизельное топливо – не изменились.

Услуги

Тарифы на проезд в городском автобусе в среднем по России увеличились на 1,3%, троллейбусе – на 0,5%, трамвае – на 0,4%. Стоимость полета в салоне экономического класса самолета снизилась на 1,0%.

Стоимость проживания в гостиницах 1*, 3*-5*, мотелях и хостелах выросла на 0,1-0,6%, путевок в санатории, дома отдыха и пансионаты – на 0,5%.

Одновременно стоимость проживания в гостиницах 2* снизилась на 0,1%.

10.1.5 Об индексе цен производителей промышленных товаров в марте 2022 года²

В марте 2022 г. по сравнению с февралем 2022 г. индекс цен производителей промышленных товаров, по предварительным данным, составил 105,9%, по сравнению с декабрем 2021 г. – 110,0% (в марте 2021 г. по сравнению с февралем 2021 г. – 103,6%, по сравнению с декабрем 2020 г. – 110,8%).

В марте 2022 г. по сравнению с февралем в добыче полезных ископаемых при поставках на внутренний рынок увеличились цены на антрацит – на 41,6%, концентраты никелевые – на 41,1%, концентрат апатитовый – на 26,2%, концентраты цинковые – на 22,5%, концентраты медные – на 20,3%, агломерат железорудный доменный – на 19,0%, концентраты золотосодержащие – на 18,1%, концентрат железорудный – на 17,8%, руды золотосодержащие – на 17,7%, нефть обезвоженную, обессоленную и стабилизированную – на 17,1%, конденсат газовый нестабильный – на 15,4%. При этом цены снизились на газ горючий природный сжиженный и регазифицированный – на 45,0%.

В обрабатывающих производствах существенное увеличение цен отмечено на следующие виды автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов: ремни безопасности, подушки безопасности, их части и принадлежности кузовов – на 26,7%, двигатели внутреннего сгорания для автотранспортных средств – на 23,4%, средства автотранспортные грузовые с поршневым двигателем внутреннего сгорания с искровым зажиганием; прочие грузовые транспортные средства – на 17,4%, квадроциклы – на 17,0%.

² https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/63_20-04-2022.html



Выросли цены на отдельные виды текстильных изделий: полотна трикотажные или вязаные прочие – на 28,5%, волокна льна, подготовленные для прядения – на 20,5%, ткани трикотажные пропитанные или с покрытием, не включенные в другие группировки – на 15,9%, ткани махровые полотенежные и аналогичные махровые ткани (кроме узких тканей), хлопчатобумажные – на 11,3%, ткани из синтетических штапельных волокон – на 10,8%.

В металлургическом производстве стали выше цены: на хром и изделия из него, сплавы на основе хрома, порошки – на 56,4%, цинк необработанный – на 52,5%, продукты прямого восстановления железной руды и прочее губчатое железо в кусках, окатышах или аналогичных формах; железо с минимальным содержанием основного элемента 99,94% в кусках, окатышах или аналогичных формах – на 51,6%, ферросиликомарганец – на 40,0%, феррованадий – на 34,3%, олово необработанное – на 34,2%, ферротитан – на 28,3%, платину и металлы платиновой группы необработанные или полуобработанные, или в виде порошка – на 22,5%, феррохром – на 21,5%, алюминий необработанный – на 20,7%, прутки, профили и проволоку цинковую; плиты, листы, полосы или ленту и фольгу цинковые – на 20,1%. В то же время цены на фитинги для труб стальные, кроме литых снизились на 23,8%, услуги по производству изделий из драгоценных металлов отдельные – на 22,5%, услуги по литью чугуна – на 17,2%.

на конец периода, в процентах

	Март 2022 г. к			I квартал 2022 г. к I квар- талу 2021 г.	Справочно			
	февралю 2022 г.	декаб- рю 2021 г.	марту 2021 г.		март 2021 г. к			I квартал 2021 г. к I квар- талу 2020 г.
					февралю 2021 г.	декаб- рю 2020 г.	марту 2020 г.	
Индекс цен производителей промышленных товаров	105,9	110,0	126,7	124,4	103,6	110,8	116,0	111,1
Добыча полезных ископаемых	112,9	123,7	152,6	144,4	107,1	125,0	128,0	113,8
Обрабатывающие производства	104,2	106,9	122,4	122,0	102,9	108,1	114,4	111,6
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	102,1	102,7	105,9	105,1	100,7	102,6	104,7	104,0
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	100,0	100,2	103,5	103,7	100,0	100,2	103,8	103,4

10.2 Коммерческая недвижимость г. Казань

Несмотря на неблагоприятную для рынка офисной недвижимости эпидемиологическую обстановку, в 2021 году практически все районы восстановили стандартный уровень загрузки офисов. В связи с этим уровень вакансий начал снижаться: к концу года он составил 6,8%, что на 2,5 пункта ниже аналогичного показателя в 2020 году. Если судить по динамике рынка офисной недвижимости, работодатели не просто стали охотнее возвращать сотрудников в офисный формат работы, но и повысили требования к рабочему помещению. В связи с этим наблюдается рост спроса на офисные помещения категории А и В+. Новые площади, введенные в 2021 году, были заполнены в течение 3-4 месяцев. Новый бизнес-центр, введенный в конце ноября, также заполняется прогнозируемо. Это значит, что уже к середине 2022 года можно будет с уверенностью говорить о дефицитном показателе вакансий в помещениях класса А.

Интересные данные по вакансиям были получены в Кировском и Авиастроительном районах. Здесь, вопреки общим тенденциям, наблюдается рост уровня вакансий. Однако и это следует считать положительным фактором влияния на динамику развития классов А и В+. Рост уровня вакансий в вышеуказанных районах связан с большим процентом зданий класса С (10%). Эти здания уже требуют реновации, а, следовательно, стремительно лишаются своих арендаторов.

За период 2021 года в эксплуатацию был введен Многофункциональный комплекс по адресу ул. Правобулачная, д. 51 (на месте бывшего Комбината Здоровья, рядом с гостиничным комплексом «Luciano») – застройщик Татинвестстройпроект. Общая площадь коммерческих помещений на 1 и 2-м этажах составила 7 222,4 м². Площадь офисной части составила 2 500 м² и была заявлена к классификации на класс А. Вся офисная часть была заполнена одним арендатором в августе. Сейчас первые этажи комплекса активно заполняются торговыми операторами.

В составе бизнес-парка «Азинский» был введен в эксплуатацию бизнес-центр Orange на 20 000 м² общей площади. Этот бизнес-центр также был заявлен в классе А, что предопределило среднюю ставку аренды – 1300 руб/ м² в месяц. Бизнес-центр «Orange» создан с акцентом на комфортную и продуктивную работу. Он

проектировался на основе лучших мировых образцов, поэтому помимо офисных пространств с лаундж-зоной, на территории бизнес-центра планируется коворкинг, конференц-залы и переговорные комнаты, ресторан и фитнес-центр с бассейном. Всего проектом предусмотрено строительство трёх офисных зданий на территории 1,3 Га с парковкой на 1 117 м/м.

Коммерческие условия.

Средняя ставка аренды в бизнес-центрах составила 885 руб./ м² на конец июня 2021 года. При этом повышение ставки к июню составило 4,5%, в то время как в 2020 году к аналогичному периоду – 4,8%. Подобная отрицательная динамика наблюдается в классе А и объясняется введением нового бизнес-центра Orange, где относительно невысокая ставка аренды – 1300 руб./м². Такая стоимость объясняется географическим расположением объекта. При этом открытые в период 2019 - 2021 года объекты в Вахитовском районе держат планку самой высокой ставки на офисном рынке – в диапазоне 1500-2500 руб./ м².

Торговая недвижимость

Общее предложение качественных ТЦ (площадью более 30 тыс. м²) – 814,7 тыс. м²

Уровень вакантности – 2,9%

Ставка аренды – 1 825 руб. м²/мес. *

Общее кол-во торговых центров (площадью более 30 тыс. м²) – 13

*Ставки указаны исходя из опроса ТЦ на предмет поиска помещений 1-2 этаж 200-1000 м.

В текущий момент в Казани функционирует 54 торговых объекта, суммарной площадью более 1 млн. м². Сюда включены как торговые площади операторов DIY и продуктовых ритейлеров, так и 13 качественных современных торговых центров, общей площадью 814,7 тыс. м² и 457,4 тыс. м² арендопригодной площади. Важным шагом в развитии данной сферы стало открытие в конце 2020 года торгового центра Kazan Mall, который повысил обеспеченность города до 400 м² арендопригодной площади на 1000 жителей. Интересно то, что для сравнения в Москве этот показатель составляет 669м². Соответственно, показатель обеспеченности более чем 400м² торговой площади на 1000 жителей в Казани свидетельствует о достаточности площадей и отсутствии спроса на новые крупные объекты.

Во многом поэтому основной тенденцией торговой недвижимости Казани является не расширение рынка, а реновация торгового сегмента. Так, в ноябре 2021 года Строительный гипермаркет ОБИ переехал из ТЦ «Мега» в отдельное здание. Площадь нового магазина составляет 12,6 тысяч м². Помимо этого, у гипермаркета появился собственный паркинг площадью 9300 м², рассчитанный на 400 машиномест. На месте гипермаркета в «Мега» появится расширенный кластер досуга и развлечений, новые магазины, соответственно, будет сформировано дополнительное предложение на торговые площади.

Также в конце 2020 года был согласован проект реконструкции ТРК «Кольцо». Заявлен снос гигантского золоченого кольца и реконструкция передней части здания, но сроки реновации в 2021 году так и не были определены.

Показатель вакансии на конец 2021 года составил 2,9%. В самом начале 2021 года наблюдалась тенденция на снижение вакансии: арендодатели возвращались в торговые центры. Однако введение QR кода для доступа в торговые центры в октябре 2021 серьезно повлияло на посещаемость торговых объектов, а, следовательно, и выручку на арендаторов. Из-за этого оптимистические ожидания развития отрасли вновь не оправдались. Средний показатель посещаемости даже в декабре 2021 года в сравнении с аналогичным периодом 2020 года снизился на 20%.

Источник информации: <https://ud-group.com/press/news/obzor-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-kazani-2021-god/>

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки.

Объектом оценки является рыночная (справедливая) стоимость помещений и земельных участков, которые относятся к категории земель: земли населенных.

По результатам анализа наиболее эффективного использования земельного участка, в отношении которого определяется рыночная стоимость, был сделан вывод о том, что наиболее эффективным использованием земельного участка является использование по назначению, как коммерческого, в соответствии с видом разрешенного использования: под размещения торговых объектов.

Таким образом в рамках проводимого анализа рассматривался следующий сегмент:

- земельные участки, категории земель земли населенных пунктов, расположенные в г. Казань

Анализ фактических данных о ценах сделок (предложений) с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые объекты с указанием интервала значений цен.

В целом, Анализ соответствующих сегментов рынка коммерческой недвижимости на момент оценки показал, что этот сегмент рынка развит. Согласно ФСО №7: «...Если рынок недвижимости неразвит и данных,

позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта», Оценщик расширил интервал поиска аналогичных объектов. В результате были получены следующие предложения по сопоставимым с оцениваемыми объектам. Данные по предложениям представлены в нижеследующих таблицах. Источник информации: сайт www.avito.ru. <https://www.domofond.ru>

Таблица 10.1 Предложения по продаже сопоставимых объектов –

№ п/п	Площадь, м ²	Цена предложения, руб.	Цена предложения, руб./м ²	Дата предложения	Источник информации	Вид разрешенного использования
1	735 200,0	3 676 000 000	5 000	июл.22	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_7352ga_izhs_2472415906	ИЖС
2	117 600,0	37 000 000	315	июл.22	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_1176_ga_izhs_2010435078	ИЖС
3	128 000,0	35 000 000	273	июл.22	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_12.8_ga_izhs_1779014207	ИЖС
4	15 000,0	95 000 000	6 333	июл.22	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_15_ga_izhs_2165343620	ИЖС
5	22 400,0	79 000 000	3 527	июл.22	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_224_ga_izhs_2418994250	ИЖС
6	82 100,0	16 399 000	200	июл.22	https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_821ga_izhs_2004315062	ИЖС
7	6 500,0	26 650 000	4 100	июл.22	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_65sot_izhs_2455419884	ИЖС
8	13 500	40 000 000	2 963	июл.22	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_135ga_izhs_2459176992	ИЖС
9	6 400	28 000 000	4 375	июл.22	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_64_sot_izhs_2440936800	ИЖС
10	8 500	2 200 000	259	июл.22	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_85sot_izhs_1878972640	ИЖС
11	8 400	30 000 000	3 571	июл.22	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_84sot_izhs_2390505329	ИЖС

Таким образом, ценовой диапазон предложений цен на земельные участки: от 250,0 руб до 6 333,0 за кв.м. Существенный разброс объясняется различием в местоположении, площади и др. факторы. Отметим, что данные цены приведены для объектов недвижимости до внесения корректировок на торг и возможное отличие в параметрах с объектом оценки.

Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

Основными ценообразующими факторами, влияющими на стоимость недвижимости, являются:

- передаваемые права (собственности, аренды, бессрочного пользования, ограничения прав);
- условия финансирования сделки;
- условия продажи (выполнение требований чистой сделки);
- состояние рынка (в том числе время продажи);
- местоположение;
- степень строительной завершенности объекта;
- физические характеристики;
- экономические характеристики (формирующие доход от объекта);
- использование.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как



предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость

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

1-й уровень

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

2-й уровень

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

3-й уровень

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

- архитектурно-строительные;
- финансово-эксплуатационные.

Факторы, влияющие на стоимость недвижимости

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

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

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние на недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости. Эксперты пытаются распознать происходящие и потенциально возможные рыночные изменения, которые могут повлиять на стоимость недвижимости.

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

Ценообразующие факторы и обоснование их значений³

Наименование	Значение
Скидка на торг	Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка, условий продажи и ликвидности объекта. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей).
	Анализируя ситуацию на рынке недвижимости, Оценщик выявил, что реальные сделки по купле-продаже объектов несколько отличаются от цен предложения, т.к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные перекупщиков-продавцов. Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке.
Местоположение	Поправка на местоположение вносится в том случае, если местоположение сопоставимого объекта и оцениваемого существенно различаются. Существенными различиями являются: удаленность от областного, районного центра, от центра поселка, в котором расположен объект, удобство подъезда, спрос на объекты недвижимости. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 40%.
Физические характеристики	Физические характеристики определяют полезность (а, следовательно, и стоимость, впрочем, как и величину арендной платы) самого объектов оценки. Перечень физических характеристик разнообразен – возраст, архитектура зданий, форма, как земельного участка, так и самого здания, наличие или отсутствие отдельного входа, подъездных путей, стоянок для транспорта и т.д. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 60%.
Размер объекта	Выявлено, что при прочих равных условиях, объекты, имеющие оптимальные площади для платежеспособных покупателей для данного населенного пункта, продаются по цене, превышающей цены больших объектов, величина данной корректировки для сопоставимых объектов составляет до 40%.
Техническое состояние	При анализе технического состояния учитывается год постройки, качество строительства, степень износа. На основе данных, размещенных на сайтах строительных компаний, а также из бесед с сотрудниками ремонтно-строительных организаций, диапазон корректировок на техническое состояние и уровень отделки помещений колеблется от 0 до 50%.
Этаж расположения объекта недвижимости	При анализе влияния этажа расположения объекта учитывается его влияние на стоимость единицы площади объекта. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 50% от стоимости.
Строительная характеристика объекта	Корректировка на строительную характеристику (капитальность зданий) объектов вносится в соответствии со степенью влияния материала стен на стоимость объектов. Размер корректировок составляет до 40% от стоимости.
Инженерные коммуникации	Наличие коммуникаций увеличивает стоимость объекта до 50%, в случае отсутствия одного или нескольких видов благоустройства у сопоставимого объекта.
Передаваемые права собственности	Дело в том, что юрисдикция объектов играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи, т.е. введение тех или иных ограничений на право собственности объективно снижает стоимость объектов экспертизы, а, соответственно, и цену продажи. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия финансовых расчетов при приобретении объектов	Сделки купли-продажи в аспекте финансовых расчетов могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: - расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи;

3 <http://xn--35-9kcpplugas2eye.xn--p1ai/poleznaya-informaciya>



Наименование	Значение
	- получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объектов недвижимости; - рассрочка платежа, предоставляемая продавцом покупателю. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.
Условия продажи	Свободная или принудительная продажа. Диапазон корректировок колеблется от 0 до 20%.
Условия арендных отношений	Договора аренды в аспекте содержания и эксплуатации имущества могут иметь различные варианты, из которых можно выделить два основных:
	- Арендатор оплачивает все расходы по эксплуатации и содержанию имущества отдельно от арендной платы;
	- Оплата расходов по эксплуатации и содержанию имущества входит в арендную плату.
	Диапазон корректировок колеблется от 0 до 30%.

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

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

4

Изменение стоимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) – уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Второй уровень (местный) – уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Третий уровень (непосредственного окружения) – уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости. Оценщик недвижимости должен установить влияние каждого фактора на итоговую цену, а затем влияние всех факторов в совокупности и сделать общее заключение о стоимости недвижимости, подтвержденное необходимым обоснованием.

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

социальные:

- базовые потребности в аренде объектов недвижимости, в варианте их использования;
- тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, плотность заселения, др.;
- тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры;
- стиль и уровень жизни.

экономические:

- общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне;

финансовое состояние предприятий;

- факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;

- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительно-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

физические:

- экология;
- сейсмические факторы.

политические (административные):

- политическая стабильность, безопасность;
- налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;

- наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

местоположение:

- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);
- наличие и состояние коммуникаций;
- наличие объектов социально-культурного назначения;
- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

условия продаж:

- особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей
- условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

К третьему уровню относятся следующие факторы:

физические характеристики:

- физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этаж и др.;

- качество строительства и эксплуатации;
- наличие коммунальных услуг;
- функциональная пригодность;
- привлекательность, комфорт.

архитектурно-строительные:

- стиль, планировка, конструкции и т. д.;
- объемно-планировочные показатели и др.

финансово-эксплуатационные:

- эксплуатационные расходы;
- доходы, генерируемые объектом недвижимости.

Вывод: по мнению оценщика, основными ценообразующими факторами для объекта оценки являются:

- Местоположение;
- Площадь построек;
- Состояние зданий;
- Площадь прилегающего земельного участка;

11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наиболее эффективном использовании (НЭИ) имущества отражает мнение Оценщика в отношении способа наиболее эффективного использования оцениваемого имущества, исходя из анализа состояния рынка, и является основополагающей предпосылкой при определении оценочной стоимости.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и, в результате которого стоимость оцениваемого объекта будет максимальной.

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

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

Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и т.д.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешимое законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта недвижимости.

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта недвижимости, заключается в рассмотрении ограниченного числа вариантов дальнейшего использования объекта:

- ✓ Снос строения.
- ✓ Использование Объекта в текущем состоянии.
- ✓ Изменение назначения.
- ✓ Реконструкция или обновление.

Состояние рынка ИЖС позволяет предположить, что использование объекта в качестве земель для жилой застройки обеспечит положительный доход и рассматривается как выполнимое в финансовом отношении.

Вывод: Исходя из вышеуказанных критериев анализа наилучшего использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим и наиболее эффективным использованием здания, для которого определяется рыночная стоимость, является использование его как ИЖС.

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

Стандарты оценки предписывают использование Оценщиком всех трех подходов к оценке или обоснованный отказ от их применения.

В силу различных обстоятельств, например, уровня развития рынка оцениваемого вида имущества, типичности способов приобретения, степени достоверности и полноты исходных данных, доступных для проведения оценки, предпочтение может быть отдано одному (двум) из указанных подходов оценки, так как другие (другой) не обеспечивают достаточной для проведения согласования результатов точности оценки (что является основанием для отказа от применения подходов (подхода)).

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.
- Беседы с балансодержателем.
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
- Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из подходов.
- Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной 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.

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

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.

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 рыночной 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.

12.2.1. Подходы к оценке земельных участков

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

При проведении оценки используются (или обосновывается отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Сравнительный подход к оценке земельных участков.

Метод сравнения продаж - применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - 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 рыночной стоимости права аренды земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод выделения - применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса): соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Сумма затрат на создание улучшений земельного участка может определяться с использованием укрупненных и (или) элементных стоимостных показателей.

К укрупненным стоимостным показателям относятся как показатели, характеризующие параметры объекта в целом - квадратный, кубический, погонный метр, так и показатели по комплексам и видам работ.

К элементным стоимостным показателям относятся элементные цены и расценки, используемые при определении суммы затрат на создание улучшений.

Укрупненные и элементные стоимостные показатели, рассчитанные в зафиксированном на конкретную дату уровне цен (базисном уровне цен), могут быть пересчитаны в уровень цен на дату оценки с использованием системы текущих и прогнозных индексов изменения стоимости строительства.

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно - индексного методов. Ресурсный (ресурсно - индексный) метод состоит в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений.

При определении суммы затрат на создание улучшений земельного участка следует учитывать прибыль инвестора - величину наиболее вероятного вознаграждения за инвестирование капитала в создание улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

При определении стоимости замещения или стоимости воспроизводства учитывается величина накопленного износа улучшений.

Накопленный износ улучшений может определяться в целом или в денежном выражении как сумма физического, функционального и части экономического износа, относящегося к улучшениям.

Физическим износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная ухудшением их физических свойств.

Функциональным износом является потеря стоимости улучшений, обусловленная несоответствием объемно - планировочного решения, строительных материалов и инженерного оборудования улучшений, качества произведенных строительных работ или других характеристик улучшений современным рыночным требованиям, предъявляемым к данному типу улучшений.

Экономическим износом является потеря стоимости единого объекта недвижимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к нему факторов.

Физический и функциональный износ могут быть устранимыми и неустраняемыми. Экономический износ, как правило, является неустраняемым. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения.

Метод распределения - применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода: наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса); наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Доходный подход к оценке земельных участков.

Метод капитализации земельной ренты - применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод остатка - применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

-расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;

-расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные - зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости - собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Метод предполагаемого использования - применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

-определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);

-определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

-определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;

-определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;

-расчет стоимости права аренды земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

Вывод об использовании подходов и методов оценки имущества

Сравнительный подход использовался для оценки земельного участка исходя из существующего на дату оценки объема информации. В рамках данного подхода применялся метод прямого сравнения продаж, исходя из количества и качества рыночной информации, использованной при расчете стоимости объекта оценки.

Исходя из анализа структуры объекта оценки, качества и количества исходной информации по объекту оценки, методологических положений оценки имущества, целей и задач оценки, Оценщик для определения стоимости, представленного к оценке недвижимого имущества отказался от применения затратного подхода.



Доходный подход к оценке стоимости права аренды земельного участка не применялся, т.к. отсутствует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые участок способен генерировать, и моменты их получения.

13. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Определение стоимости объекта оценки методом прямого сравнительного анализа продаж сравнительного подхода.

Изучение состояния и тенденции развития рынка недвижимости, особенно того сегмента, к которому относится объект оценки.

Сбор и проверка данных о сделках по продаже объектов, избранных в качестве объектов-аналогов.

Анализ и сравнение полученных данных; проведение на этой основе корректировок цен по каждому сравниваемому объекту, исходя из выявленных различий.

Согласование скорректированных цен объектов-аналогов и определение

13.1 Выбор объектов-аналогов

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

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

После проведения анализа рынка нами были отобраны аналоги, сопоставимые с объектом оценки (таблица 13.1).

1. Выбор района с развитым рынком

В целях оценки Исполнителем анализировалась доступная Оценщику совокупность аналогов, полученных в результате анализа рынка соответствующих объектов.

2. Выбор объектов аналогов.

По результатам анализа соответствующего сегмента рынка Исполнителем были отобраны сведения по предложению сопоставимых объектов, наиболее близкие по дате к дате оценки - «25» июля 2022 года, из того, что было доступно оценщику. Полученные данные датированы маем 2022 – июлем 2022 года.

Из приведенной в разделе 10 «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») выборки объектов, сопоставимых с оцениваемым зданием и земельным участком, были отобраны объекты, наиболее схожие по основным параметрам, путем отсеивания предложений, имеющих достаточно существенные отличия от объекта оценки.

№ п/п	Местоположение	Площадь здания, м2	Цена предложения, руб.	Цена предложения 1м2, руб.	Дата предложения	ВРИ	Источник информации
1	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, жилой комплекс Озёрная долина	6 500	26 650 000	4 100	июл.22	ИЖС	https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_65sot_izhs_2455419884
2	Республика Татарстан, Казань, коттеджный пос. Казанская Усадьба	13 500	40 000 000	2 963	июл.22	ИЖС	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_135ga_izhs_2459176992
3	Республика Татарстан, Казань, Советский район Мамадышский тракт	8 400	30 000 000	3 571	июл.22	ИЖС	https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_84sot_izhs_2390505329

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

3. Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения используются оценщиками как способ передачи информации эффективным и понятным способом. Поскольку объекты могут различаться по размеру и числу входящих в них единиц, при проведении сравнения можно столкнуться с определенными сложностями. Поэтому данные необходимо привести к общему знаменателю. Таким общим знаменателем может стать соответствующая единица сравнения – общая цена, цена за квадратный метр общей площади, цена за квадратный метр жилой площади и т.д.

Поскольку в данной работе использовались объекты, которые отличаются по своей общей площади, то в качестве единицы сравнения нами была выбрана стоимость 1 кв.м. общей площади объекта в месяц.

4. Выбор параметров сравнения.

Выбор параметров сравнения обусловлен качеством и полнотой информации об объектах-аналогах.

Традиционно при оценке объектов недвижимости корректировка проводится по следующим **параметрам (элементам сравнения)**:

- переданные права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- дата совершения сделки;
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики и т.д.

При корректировке цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки в указанной выше последовательности.

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. Корректировка проводится в соответствии с тем, как отличаются переданные (передаваемые) права на объекты недвижимости – объект оценки и аналоги. Учитывая, что объект оценки передается на праве аренды, то необходимо внести корректировку на основании информационных данных Ассоциации Некоммерческой Организации «СтатРиелт» по состоянию на 01.04.2022г. <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2758-pravo-arendy-pravo-sobstvennosti-zemelnykh-uchastkov-korrektirovki-na-01-04-2022-goda>

№	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	0,71	0,93	0,83
2	Земли населенных пунктов под многоквартирное строительство	0,87	0,98	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	0,80	0,95	0,88
4	Земли сельскохозяйственного назначения	0,67	0,91	0,79
5	Для других целей	0,68	0,94	0,81

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. Корректировка подразумевает снижение стоимости аналога при условии, что цена аналога является ценой предложения. Скидка на торг определена на основании информационных данных Ассоциации Некоммерческой Организации «СтатРиелт» по состоянию на 01.04.2022г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2750-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2022-goda>)
Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.04.2022 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 08.04.2022 г.)

Коэффициенты Скидки на торг - отношение цен фактических рыночных сделок к ценам рекламных предложений земельных участков, опубликованных на федеральных и региональных сайтах Российской Федерации.

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

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ ²	По регионам ³		
					А группа	Б группа	В группа
1	Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,87	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
2	Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,90	0,97	0,94	0,95	0,93	0,92
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,88	0,96	0,92	0,93	0,91	0,90
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,84	0,95	0,90	0,92	0,89	0,87
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения - в зависимости от близости застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,77	0,92	0,85	0,88	0,84	0,81
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,68	0,93	0,81	0,84	0,79	0,75
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоем и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,94	0,89	0,91	0,88	0,86

Дата сделки. Используемая информация о продаже земельных участков в данном отчете наиболее приближенная по дате из всей доступной оценщику информации. Корректировка на дату не вводилась, так как разница между датами не превышает нормального срока экспозиции объекта оценки.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

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 рассматриваемого объекта и объектов-аналогов.

Наличие коммуникаций. Соответствующая корректировка вводилась по данным исследования «Справочника оценщика недвижимости-2020. Земельные участки» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород 2020г. в соответствии с таблицей:

Коммуникации	Аналог							
	Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э, Г	Э, В, К, Т, Г, Комм	В, К, Т, Г, Комм	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	0%	-16%	-16%	-17%	-30%	-30%	-41%
	Э	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-30%
	Г	19%	0%	0%	-1%	-16%	-17%	-30%
	В, К, Т, Комм	20%	1%	1%	0%	-15%	-16%	-30%
	Э, Г	42%	19%	19%	18%	0%	-1%	-17%
	Э, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	-16%
	Г, В, К, Т, Комм	43%	20%	20%	19%	1%	0%	-16%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	70%	43%	43%	42%	20%	19%	0%

Местонахождение в пределах населенного пункта. В каждом населенном пункте могут быть свои критерии, по которым тот или иной район может быть отнесен в дорогой или более дешевым.

Интервал значений принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2020г.

Под офисно-торговую застройку			
Центр города	1,00	1,00	1,00
Центры деловой активности	0,88	0,83	0,93
Зоны автомагистралей	0,77	0,71	0,83
Индивидуальные жилые дома	0,73	0,67	0,79
Многоквартирная жилая застройка	0,77	0,71	0,82
Окраины города, промзоны	0,67	0,60	0,73

Форма участка.

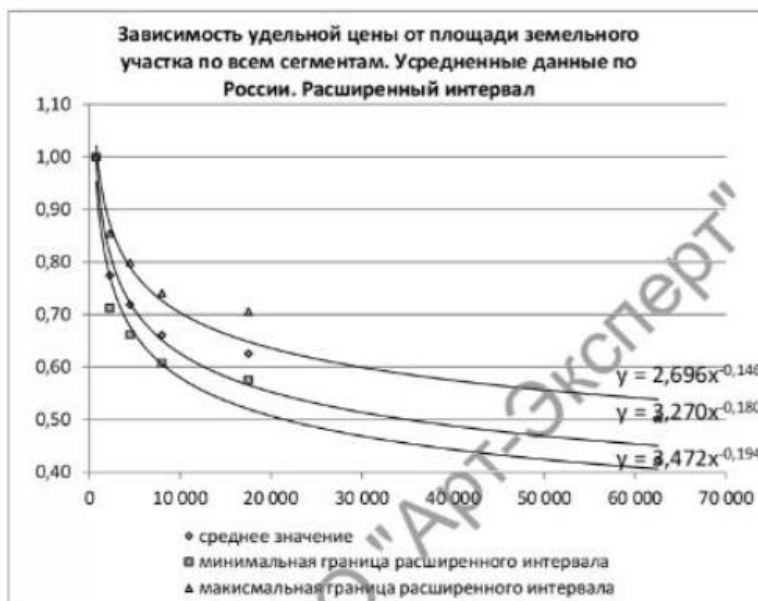
В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Интервал значений принят на основании информационных данных Ассоциации Некоммерческой Организации «СтатРиелт» по состоянию на 01.04.2022г. (<https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2022g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2750-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-04-2022-goda>)

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 пересечением рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки подтапливаемые, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 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

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

Интервал значений принят на основании рекомендаций «Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под ред. Лейфера Л.А, Нижний Новгород, 2020г.:



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 м².

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 рыночной стоимости права аренды 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 взвешенные обратных значений абсолютных процентных корректировок.

Расчет стоимости земельного участка методом прямого сравнительного анализа продаж приведен в таблице:

Расчет объекта с кадастровым номером 16:24:150303:267

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	A0	A1	A2	A3
Адрес		Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, жилой комплекс Озёрная долина	Республика Татарстан, Казань, коттеджный пос. Казанская Усадьба	Республика Татарстан, Казань, Советский район Мамадышский тракт
Цена сделки руб.	?	26 650 000	40 000 000	30 000 000
Цена сделки за 1 м ² , руб.	?	4 100,00	2 962,96	3 571,43
Условия сделки		предложение	предложение	предложение



поправка на торг, %		-16,6	-16,6	-16,6
поправка, руб.		-680,60	-491,85	-592,86
с поправкой на торг, руб.		3 419,40	2 471,11	2 978,57
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		3 419,40	2 471,11	2 978,57
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		3 419,40	2 471,11	2 978,57
Дата сделки		июл.22	июл.22	июл.22
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		3 419,40	2 471,11	2 978,57
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		3 419,40	2 471,11	2 978,57
Форма участка	Частично неправильная	Правильная	Правильная	Правильная
отношение к объекту оценки	0,84	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		0,84	0,84	0,84
поправка, %		-16,00	-16,00	-16,00
поправка, руб.		-547,10	-395,38	-476,57
с поправкой, руб.		2 872,30	2 075,73	2 502,00
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
поправка, коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		2 872,30	2 320,13	2 502,00
Площадь, м2	303 044,00	6 500,00	13 500,00	8 400,00
поправка на площадь, коэф.	-0,17	0,52	0,59	0,54
поправка, %		-47,89	-41,01	-45,57
поправка, руб.		-1 375,51	-951,48	-1 140,21
с поправкой, руб.		1 496,78	1 368,64	1 361,79
Наличие коммуникаций	отсутствуют	обеспечен газоснабжением, электроснабжением	обеспечен газоснабжением, электроснабжением	обеспечен газоснабжением, электроснабжением
поправка, %		-34	-34	-34
поправка, руб.		-508,9	-465,3	-463,0
с поправкой, руб.		988	903	899
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		987,88	903,31	898,78
Валовая коррекция, руб.		-3 112,12	-2 059,66	-2 672,65
Абсолютная валовая коррекция, %		114,49	117,50	112,17
Обратная величина валовой коррекции	0,026	0,009	0,009	0,009
Вес при согласовании	1,000	0,334	0,325	0,341
вклад в итоговую стоимость, руб.		329,84	293,87	306,29
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	930			



Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	281 830 920			
--	-------------	--	--	--

Расчет объекта с кадастровым номером 16:24:150303:265

Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Сопоставимые объекты		
	А0	А1	А2	А3
Адрес		Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, жилой комплекс Озёрная долина	Республика Татарстан, Казань, коттеджный пос. Казанская Усадьба	Республика Татарстан, Казань, Советский район Мамадышский тракт
Цена сделки руб.	?	26 650 000	40 000 000	30 000 000
Цена сделки за 1 м2, руб.	?	4 100,00	2 962,96	3 571,43
Условия сделки		предложение	предложение	предложение
поправка на торг, %		-16,6	-16,6	-16,6
поправка, руб.		-680,60	-491,85	-592,86
с поправкой на торг, руб.		3 419,40	2 471,11	2 978,57
Оцениваемое право	собственность	собственность	собственность	собственность
поправка, коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		3 419,40	2 471,11	2 978,57
Условия финансирования	единовременно	единовременно	единовременно	единовременно
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		3 419,40	2 471,11	2 978,57
Дата сделки		июл.22	июл.22	июл.22
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		3 419,40	2 471,11	2 978,57
Наличие построек	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
поправка коэф-т		1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,00	0,00	0,00
поправка, руб.		0,00	0,00	0,00
с поправкой, руб.		3 419,40	2 471,11	2 978,57
Форма участка	Неправильная	Правильная	Правильная	Правильная
отношение к объекту оценки	0,80	1,00	1,00	1,00
поправка, коэф-т		0,80	0,80	0,80
поправка, %		-19,96	-19,96	-19,96
поправка, руб.		-682,50	-493,22	-594,51
с поправкой, руб.		2 736,90	1 977,89	2 384,06
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
поправка, коэф-т	1,00	1,00	1,00	1,00
поправка, %		0,0	0,0	0,0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		2 736,90	2 222,29	2 384,06
Площадь, м2	110 940,00	6 500,00	13 500,00	8 400,00
поправка на площадь, коэф.	-0,17	0,62	0,70	0,65
поправка, %		-38,20	-30,05	-35,46
поправка, руб.		-1 045,58	-667,69	-845,28
с поправкой, руб.		1 691,33	1 554,59	1 538,79
Наличие коммуникаций	отсутствуют	обеспечен газоснабжением, электроснабжением	обеспечен газоснабжением, электроснабжением	обеспечен газоснабжением, электроснабжением
поправка, %		-34	-34	-34
поправка, руб.		-575,1	-528,6	-523,2



с поправкой, руб.		1 116	1 026	1 016
Подъездные пути	есть	есть	есть	есть
поправка, %		0	0	0
поправка, руб.		0	0	0
с поправкой, руб.		1 116,28	1 026,03	1 015,60
Валовая коррекция, руб.		-2 983,72	-1 936,93	-2 555,83
Абсолютная валовая коррекция, %		108,76	110,49	106,01
Обратная величина валовой коррекции	0,028	0,009	0,009	0,009
Вес при согласовании	0,998	0,330	0,327	0,341
вклад в итоговую стоимость, руб.		368,37	335,50	346,13
Откорректированная стоимость 1 м2, руб.	1 050,00			
Рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, руб.	116 487 000			

Вывод о рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб./кв. м
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:267; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань	281 830 920,00	930,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:265; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г. Казань	116 487 000,00	1 050,00
	ИТОГО	398 317 920,00	

Таким образом, Рыночная (справедливая) стоимость объектов оценки, определенная сравнительным подходом, составляет:

398 317 920,00 (Триста девяносто восемь миллионов триста семнадцать тысяч девятьсот двадцать) рублей 00 копеек



14 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общеизвестно, что каждый из подходов к оценке рыночной стоимости имеет свои особенности, касающиеся, в частности, области применения. Сравнительный подход, например, дает наиболее обоснованные результаты в случаях, когда имеются достоверные данные для сопоставления объекта оценки с аналогичными объектами недавно совершенных сделок купли-продажи. Доходный подход дает наиболее обоснованные результаты в случае, если рынок аренды для аналогичных объектов дает возможность максимально реализовать доходный потенциал, арендная стоимость растет и есть все основания для того, чтобы делать прогнозы на будущее. Затратный подход в большей степени применим в случаях, когда объект оценки либо имеет ограниченный рынок, либо не имеет рынка совсем.

Обычно решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, полученных на базе различных подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем согласования стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. В этом случае существуют два базовых метода согласования:

- метод математического взвешивания;
- метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Данный метод может быть использован только в том случае, когда уже есть результаты по любым двум либо трем вышеназванным подходам.

В рамках настоящей оценки использован только один подход-сравнительный, вследствие чего, согласование не требуется

15. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании информации, представленной и проанализированной в данном отчете, мы пришли к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость недвижимого имущества, расположенного по адресу: Российская Федерация, республика Татарстан, МО г. Казань., составляет на 09.08.2022 с учетом разумного округления:

398 317 920,00 (Триста девяносто восемь миллионов триста семнадцать тысяч девятьсот двадцать) рублей 00 копеек, а именно:

№п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв. м	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб./кв. м
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 303 044 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:267; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань	303 044,00	281 830 920,00	930,00
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальные жилые дома (объекты индивидуального жилищного строительства), общая площадь 110 940 кв.м., кадастровый номер 16:24:150303:265; адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, МО г.Казань	110 940,00	116 487 000,00	1 050,00
	ИТОГО	413 984,00	398 317 920,00	

Оценщик

_____Прыткова Э.В.

Директор ООО «КонТраст»

_____Ибрагимов Р.В.



ПРИЛОЖЕНИЕ

ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

УТВЕРЖДЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН

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

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок

Лист № 1 Раздела 1 Всего листов раздела 1: 16:24:150303:265

Кадастровый номер: 16:24:150303

Номер кадастрового квартала: 16:24:150303

Дата присвоения кадастрового номера: 10.08.2018

Ранее присвоенный государственный учетный номер: 119940 +/- 117 кв. м

Адрес: 119940 +/- 117 кв. м

Площадь: 119940 +/- 117 кв. м

Кадастровая стоимость, руб.: 16:24:150303

Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 16:24:150303:228, 30.05.2018 84-2018 297/6

Категория земель: 16:24:150303:228, 30.05.2018 84-2018 297/6

Вид разрешенного использования: 16:24:150303:228, 30.05.2018 84-2018 297/6

Статус земли об объекте недвижимости: 16:24:150303:228, 30.05.2018 84-2018 297/6

Общие отметки: 16:24:150303:228, 30.05.2018 84-2018 297/6

Подписан: М.П.

Правильный специалист-эксперт

Земельный участок

Кадастровый номер: 16:24:150303:265

Номер кадастрового квартала: 16:24:150303

Дата присвоения кадастрового номера: 10.08.2018

Ранее присвоенный государственный учетный номер: 119940 +/- 117 кв. м

Адрес: 119940 +/- 117 кв. м

Площадь: 119940 +/- 117 кв. м

Кадастровая стоимость, руб.: 16:24:150303

Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 16:24:150303:228, 30.05.2018 84-2018 297/6

Категория земель: 16:24:150303:228, 30.05.2018 84-2018 297/6

Вид разрешенного использования: 16:24:150303:228, 30.05.2018 84-2018 297/6

Статус земли об объекте недвижимости: 16:24:150303:228, 30.05.2018 84-2018 297/6

Общие отметки: 16:24:150303:228, 30.05.2018 84-2018 297/6

Подписан: М.П.

Правильный специалист-эксперт

Земельный участок

Кадастровый номер: 16:24:150303:265

Номер кадастрового квартала: 16:24:150303

Дата присвоения кадастрового номера: 10.08.2018

Ранее присвоенный государственный учетный номер: 119940 +/- 117 кв. м

Адрес: 119940 +/- 117 кв. м

Площадь: 119940 +/- 117 кв. м

Кадастровая стоимость, руб.: 16:24:150303

Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости: 16:24:150303:228, 30.05.2018 84-2018 297/6

Категория земель: 16:24:150303:228, 30.05.2018 84-2018 297/6

Вид разрешенного использования: 16:24:150303:228, 30.05.2018 84-2018 297/6

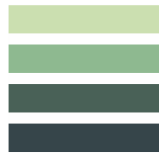
Статус земли об объекте недвижимости: 16:24:150303:228, 30.05.2018 84-2018 297/6

Общие отметки: 16:24:150303:228, 30.05.2018 84-2018 297/6

Подписан: М.П.

Правильный специалист-эксперт

Вход № 02/08/09-9
28.08.2018



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

Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Лист № 2

Земельный участок

Лист № 2 Раздела 2: _____ Всего листов раздела 2: _____

Календарный номер: 10.08.2018

Всего разделов: _____ Всего листов выписки: _____

16:24:150303:265

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный репитей фонд "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность. № 16:24:150303:265-16/001/2018-3 от 10.08.2018
3. Документ-основание:	3.1. Договор купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения от 10.10.2009 №ФД15-03: 10.10.2009 №10102009
Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление. Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, када. № 16:24:150303:228. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство (объекты индивидуального жилищного строительства), площадь: 483 984 кв. м
4. 4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:	16:24:150303:265-16/001/2018-2
4.1.1. дата государственной регистрации:	по 30.06.2024
4.1.1. номер государственной регистрации:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ". ИНН: 1435126890
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным репитей фондом "АК БАРС-Горизонт" под управлением ООО "УК "АК БАРС КАПИТАЛ" от 04.08.2009 №1504-94198349
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

М.П.



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

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок

Идентификационный номер

Лист № _____ Раздела 3

Всего листов раздела 3: _____

Всего разделов: _____

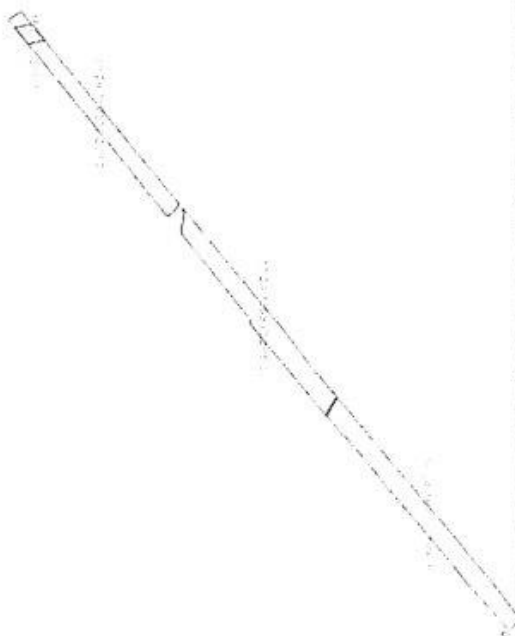
Всего листов выписки: _____

10.08.2018

Кадастровый номер:

16:24:150303:265

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1:

Условные обозначения:

Главный специалист-эксперт

И.П.Иванов

МП



Степанов Алексей



Лист 3

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

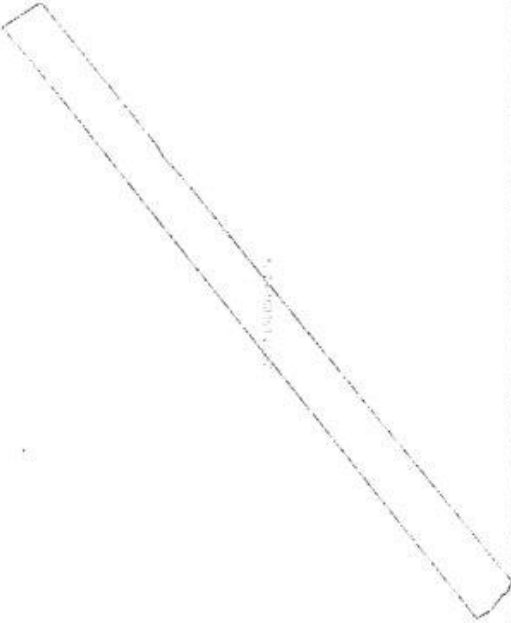
Земельный участок

Лист № Раздела 3 Всего листов раздела 3 Всего листов: Всего листов выписки

10.08.2018

Кадастровый номер: 16:24:150303:265

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

М.П. 



Лист 3

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

Земельный участок

Лист № Рисунка 3 Всего листов рисунка 3 Всего листов: Всего листов выписки:

10.08.2018

Кодовый номер: 16:24:150303:265

План (чертеж, схема) земельного участка:

Масштаб 1: Основные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

ПОДПИСАНИЕ СПЕЦИАЛИСТА

М.П.

Печать: ПЕЧАТЬ СПЕЦИАЛИСТА-ЭКСПЕРТА

Печать: ПЕЧАТЬ СПЕЦИАЛИСТА-ЭКСПЕРТА

Печать: ПЕЧАТЬ СПЕЦИАЛИСТА-ЭКСПЕРТА



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

Земельный участок

Лист № 3
10.08.2018

Всего листов раздела 3: 3

Всего разделов: 1

Всего листов выписки: 3

Кадастровый номер:

16:24:150303:265

План (чертеж, схема) земельного участка:



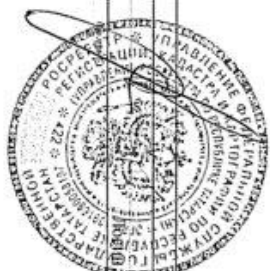
Масштаб 1:

Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

И.О. ФИО (подпись)

МП



подпись, фамилия

У ИСПАРИЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ ПО РЕШЕНИЮ ТАТАРСТАНА

(continued from previous page)

Patient 1

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости
В Единый государственный реестр недвижимости вносятся следующие:

Земельный участок

Лист № ____ Раздела I

Беро јучеро парцела 1: _____

Безро параметр: _____

Всероссийский институт

Каталожный номер:

16:24:150303:267

Номер каластрового кнпрани:

16:24:150303

Дата присвоения кадастрового номера:

10.08.2018

Памяти писательницы

Данные отсутствуют

Адрес:

Примечание:

303044 +/- 193KB. M

Катастрофам строитель, публ.:

Данные отсутствуют

Каждотропные номера располоточены в пределах земельного участка объектов недвижимости.

данные отсутствуют

Категория земель:

Земли населённых пунктов

Были разрешены использования

Миллионные жилые дома (объекты индивидуального жилищного

Статье посвящен объект неадекватности

Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"

Особые отметки:

Получатель выписки:

Закрывать наемный инвестиционный

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

THE HONG KONG POLICE DEPARTMENT

M.I.T.



Introduction of the new product

EXOD. No. 02/08/25-7
25 " 08 208
HOPKINS



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

Земельный участок

Лист № 2

Всего листов выписки: 2

10.08.2018

Кадестровый номер:

16:24:150303:267

Всего разделов: 1

Всего листов выписки: 1

1. Правообладатели (правообладатели):

Выписками инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд "АК БАРС - Горизонт" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов лето владельцев инвестиционных паев.

2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:

3. Документ-основание:

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

вид:

Доверительное управление. Республика Татарстан (Татарстан), г. Казань, кад. № 16:24:150303:228. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, площадь: 483 984 кв. м

дата государственной регистрации:

10.08.2018

номер государственной регистрации:

16:24:150303:267-16/001/2018-2

4.1.1. срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта:

по 30.06.2024

лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта:

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "АК БАРС КАПИТАЛ", ИНН: 1435126890

основание государственной регистрации:

Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом "АК БАРС-Горизонт" под управлением ООО "УК "АК БАРС КАПИТАЛ" от 04.08.2009 №1504-94198349

5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:

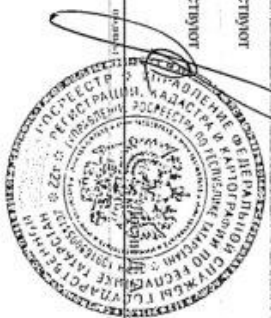
данные отсутствуют

6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:

данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

МП





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

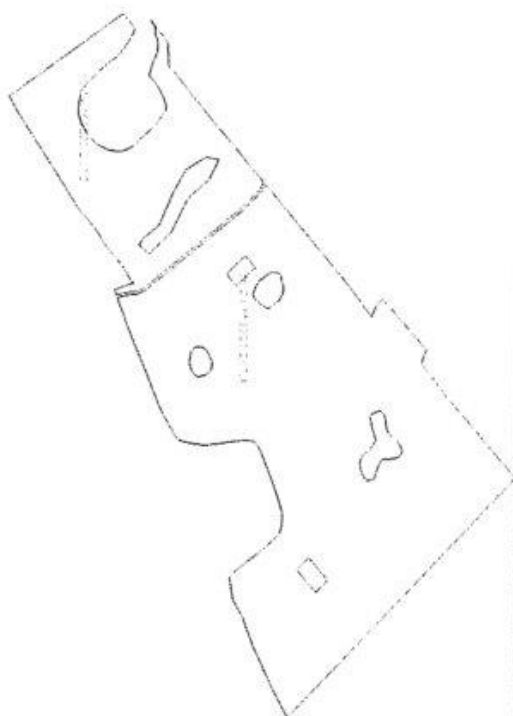
Земельный участок

Лист № Район 3 Всего листов района 3 Всего листов: 16:24:150303:267 Всего листов выписки: 16:24:150303:267

Описание местоположения земельного участка

Кадстровый номер:

План (чертеж, схема) земельного участка:



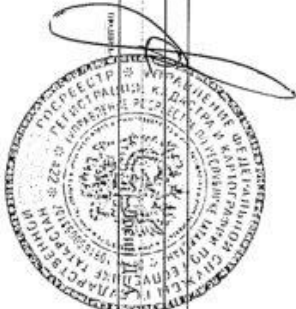
Масштаб 1:

Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

Подпись специалиста-эксперта

МП



Подпись Фирмы



Лист 3

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

Земельный участок

Описание местоположения земельного участка

Лист № 3 Раздела 3

Всего листов раздела 3:

Всего листов:

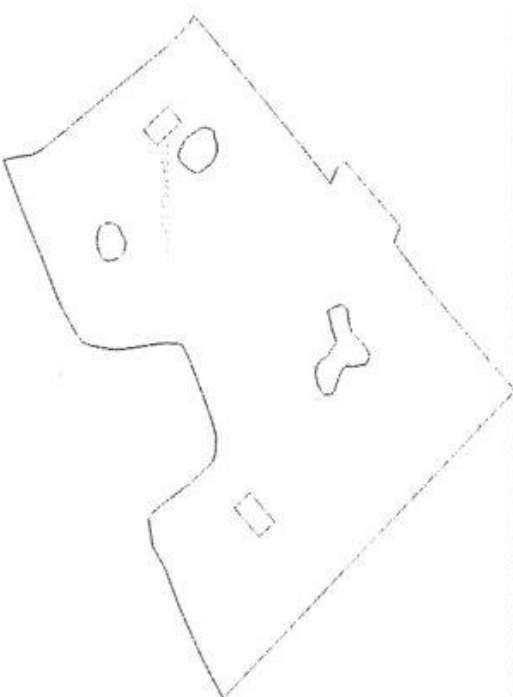
Всего листов выписки:

10.08.2018

Кадастровый номер:

16:24:150303:267

План (чертеж, схема) земельного участка:



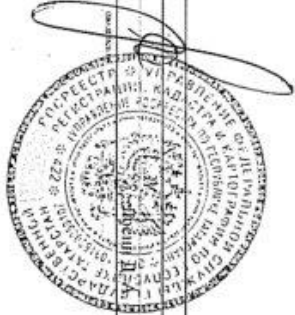
Масштаб 1:

Условные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

подпись специалиста-эксперта

М.П.



подпись функционера



Лист 3

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

Описание местоположения земельного участка

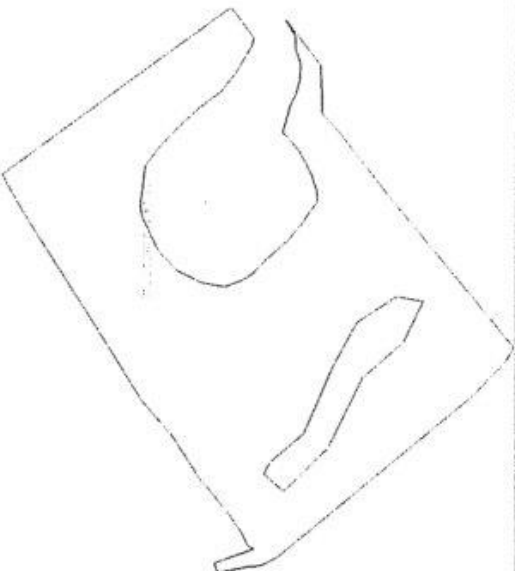
Земельный участок

Лист № Раша 3 Всего листов Раша 3 Всего листов выписки: 16:24:150303:267

10.08.2018

Кадастровый номер: 16:24:150303:267

План (чертеж, схема) земельного участка:



Масштаб 1: Основные обозначения:

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ЭКСПЕРТА

М.П.

Печать: 

ИМЕННОЕ ПОДПИСАНИЕ ЭКСПЕРТА



РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ

Скрин-копии страниц объявлений

avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_65sot._izhs_2455419884

Столбище - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Поселения (ИЖС)

Участок 65 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

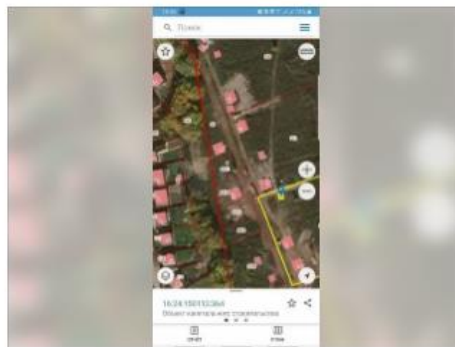
Сравнить

Добавить заметку

8 июля в 14:50

410 000 ₽

6 308 ₽ за сотку
или [предложите свою цену](#)



8 917 270-92-24

Написать сообщение

Отвечает за несколько часов

МАРАТ

Агентство

На Авито с декабря 2015



Подписаться на продавца

№ 2455419884, 602 (+6)



Об участке

Площадь: 65 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Столбищенское сельское поселение, с. Столбище, жилой комплекс Озёрная долина

[Скрыть карту](#)



Описание

Продам 65 соток в центре пос. Столбище, ул. Екатерининская, цена за сотку 410000 руб., на участке газ, централизованная вода, электричество, земля икс, без обременений, 1 собственник, можно размежевать, при дроблении цена увеличится на 20000 за сотку, подъездные пути с 3 сторон, заезды с асфальта ул. Советская, в конце августа до участка будет проложена дорога из щебня и покрыта крошкой асфальта, дорога уже оплачена.
Если не доступен, пишите сюда.



avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_135ga_izhs_2459176992

Участок 1,35 га (ИЖС)

40 000 000 Р

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

1 июля в 18:58

296 296 ₽ за сотку
или предложите свою цену



8 968 288-10-79

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Пользователь
Частное лицо

[Подписаться на продажи](#)

№ 2459176992, ☎ 315 (+3)



Об участке

Площадь: 135 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, коттеджный пос. Казанская
Усадьба
р-н Приволжский

[Скрыть карту](#)



Описание

Продается территория 1,35 га в коттеджном поселке Казанская усадьба, Приволжский район Казани.
Вид разрешенного использования - ИЖС. По Генплану и ПЗЗ - зона индивидуальной и блокированной жилой застройки.

Кадастровые номера:

16:00:000000:88686

16:00:000000:88685

16:50:171801:1253

16:50:171801:1252

16:50:171801:1251

16:50:171801:1250

С учетом прохождения инженерных сетей и рельефа, под застройку пригодна половина территории.



avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_84sot_izhs_2390505329

Казань · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселения (ИЖС)

Участок 84 сот. (ИЖС)

30 000 000 ₽

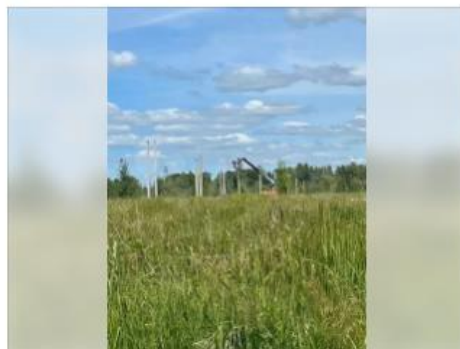
357 143 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

11 июля в 14:35



8 958 745-62-77

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Собственник

Активиста

Завершено 17 объявлений

Подписаться на продавца

№ 2390505329, ☎ 589 (+3)



Об участке

Площадь: 84 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Советский район
Мамардский тракт

Скрыть карту



Описание

УСПЕЙТЕ КУПИТЬ участок на **ПЕРВОЙ** линии в жилом массиве Царицыно в Казани.

Категория земли: земли населенных пунктов.

Назначение: для жилищного строительства.

Электричество подведено, газ рядом.

Участок ровный, правильной формы.

Рядом Новая Сосновка, Нагорный. Выезды на ул. Губкина и Сибирский тракт.



КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКА

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Прыткова Эвелина Васильевна

прошла(а) профессиональную подготовку в (на)

ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» в период с 05.02.2016 г. по 05.08.2016 г. и освоил(а) образовательную программу «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от
13 июля 2017

Диплом предоставляет право
на ведение профессиональной деятельности в сфере
оценочной деятельности
«Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Регистрационный номер
1227

Города
Казань

Дата выдачи
20 июля 2017

Документ о квалификации

162404042427

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

Диплом

Члены комиссии: председатель комиссии **А.А. Загидуллин** Г.М.,
подписатель **А.А. Загидуллин** Г.М.,
секретарь **А.А. Мавлютова** А.Р.

М.П. Казанский государственный архитектурно-строительный университет





**АССОЦИАЦИЯ
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Прыткова Эвелина Васильевна
(фамилия, имя и отчество)

ИНН 165129030989
(ИНН)

включен в реестр членов РОО:
«**23**» **ноября** 2021г., регистрационный № **010585**

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 **23 ноября 2021** года.

Президент

 **Ю.В. Козырь**



0003482 *

ООО «КОНТРАСТ», г. Москва, 2021 г., утв. акт 8

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, 5
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru



RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagornyy prospekt, Moscow, 117105
т. (495) 730-3000 ф. (495) 956-2585
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС к договору страхования ответственности оценщика № 922/2041489170

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Галича, д.12, стр.1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) и указанным ниже Страхователем, и соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщика», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата выдачи полиса «01» октября 2021г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	Пряткова Эвелина Васильевна РТ, г. Нижнекамск, ул. Гагарина, д.5, кв.91 Паспорт - серия 9215 № 976116 Выдан Отделом УФМС России по Республике Татарстан в г. Нижнекамске от 23.11.2015
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.10.2021г. по 24 часа 00 минут 30.09.2022г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащее законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 01.10.2021г.
3. Страховый случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	7 400,00 (Семь тысяч четыреста) рублей.
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/2041489170 от «01» октября 2021г. Правила страхования.
Представитель страховщика:	Кранченко А.Е. Код 19334524

Экземпляр Правил страхования получен, с условиями
Правил страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь
М.П. (подпись)





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



РЕСО-GARANTIA INSURANCE COMPANY
6, Nagorny prosed, 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 на тер.г., Нагорный пр-д, д. 6, стр. 9, эт. 3, Ком. 1) с указанным ниже Страхователем, и 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. Спартакоская, 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, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	1 200 000 000,00 (Один миллиард двести миллионов) Рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	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: Краченко А.Е.	Код 19334524

Владельцу Полиса (Страхователю) вручен. С упомянутыми
Примечаниями Страхователь ознакомлен.

Страхователь:

МП

Страховщик

МП