



# ЭДВАЙС

Ц е н т р о ц е н к и

Тел.: 8 (843) 239 28 78  
эл.почта: seo2013@mail.ru

сайт: [www.ocenkakzn.ru](http://www.ocenkakzn.ru)

## ОТЧЕТ №504-23

об оценке рыночной стоимости арендной платы за земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: Специальная деятельность, площадь 111 458,00 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Алексеевский муниципальный район, МО «пгт Алексеевское», кад. №16:05:011801:219

Дата оценки	09.02.2023 г.
Дата составления	09.02.2023 г.
Срок проведения оценки	06.02.2022г. - 09.02.2023 г.

**Заказчик:** Муниципальное казенное учреждение Алексеевский районный  
Исполнительный комитет Алексеевского муниципального района  
Республики Татарстан

**Исполнитель:** ООО «Центр оценки «Эдвайс»

Казань, 2023

© Все права на распространение и копирование данного документа принадлежат ООО «Центр оценки «Эдвайс»

**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО**

По Вашему заказу специалисты ООО «Центр оценки «Эдвайс» определили рыночную стоимость арендной платы за земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: Специальная деятельность, площадь 111 458,00 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Алексеевский муниципальный район, МО «пгт Алексеевское», кад. №16:05:011801:219.

Оценка объекта недвижимости выполнена по состоянию на 09.02.2023 года. Проверка правового положения объекта не проводилась. Развернутая характеристика объекта представлена в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. с изменениями и дополнениями, с Федеральными стандартами оценки (ФСО I-VI) утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200., с Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 36/2017 от 24.05.2017 г.), ФСО №7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611, с Международными Стандартами Оценки (МСО) Международного Комитета по Стандартам Оценки Имущества (МКСОИ).

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость арендной платы за земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: Специальная деятельность, площадь 111 458,00 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Алексеевский муниципальный район, МО «пгт Алексеевское», кад. №16:05:011801:219 по состоянию на 09.02.2023 года, составляет:

**574 400,00 (Пятьсот семьдесят четыре тысячи четыреста) рублей в год**

В случае возникновения каких-либо вопросов по данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщикам ООО «Центр оценки «Эдвайс».

Будем рады видеть Вас среди наших постоянных клиентов.

Директор

А.М. Шаймиева

Оценщик

Л.Р. Гизетдинова

**СОДЕРЖАНИЕ**

<b>ЧАСТЬ 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....</b>	<b>5</b>
1.1. Основные факты и выводы .....	5
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости объекта оценки .....	5
1.3. Основание для проведения оценки .....	5
Договор №504-23 от 16 декабря 2022 года, заключенный между Муниципальным казенным учреждением Алексеевский районный Исполнительный комитет Алексеевского муниципального района Республики Татарстан и ООО «Центр оценки «Эдвайс».....	5
1.4. Задание на оценку .....	5
1.5. Заявление о соответствии.....	7
1.6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	8
1.7. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные) .....	9
1.8. Сведения об Оценщике и Заказчике .....	10
1.9. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения .....	11
1.10. Перечень документов, используемых оценщиком устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	12
1.11. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения .....	12
<b>ЧАСТЬ 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>17</b>
2.1. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	17
2.2. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки.....	17
2.3. Точное описание объекта с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	18
2.4. Характеристика местоположения объекта оценки .....	18
2.4. Краткий обзор региона .....	18
2.5. Краткий обзор района.....	20
2.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	22
<b>ЧАСТЬ 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБОРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ .....</b>	<b>25</b>
3.1. Анализ влияния общей политической, экономической и социальной обстановки в стране и регионе с указанием ее влияния на рынок оцениваемого объекта недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, предшествующих дате оценки.....	25
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки .....	33
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом использовании, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	35
3.4. Анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки .....	40

3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов .....	43
3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы	44
<b>ЧАСТЬ 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>48</b>
4.1 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов .....	48
<b>ЧАСТЬ 5. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ .....</b>	<b>50</b>
5.1 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов .....	50
<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>52</b>
<b>РАСЧЕТ ВЕЛИЧИНЫ ЕЖЕГОДНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.....</b>	<b>64</b>
5.2. Согласование результатов расчета рыночной стоимости арендной платы за земельный участок.....	65
<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ.....</b>	<b>68</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	

**Часть 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ****1.1. Основные факты и выводы****Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Таблица 1

<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	
Объект оценки, включая права на объект оценки	Оценке подлежит рыночная стоимость арендной платы за земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: Специальная деятельность, площадь 111 458,00 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Алексеевский муниципальный район, МО «пгт Алексеевское», кад. №16:05:011801:219
Ограничения (обременения) оцениваемых прав	Под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора. По состоянию на 07.02.2023 года ограничения прав и обременения объекта недвижимости: не зарегистрировано Документы-основания: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.02.2023 № КУВИ-001/2023-2938270907.02.2023
Имущественные права на объект оценки	вид: Собственность №16:05:011801:219-16/027/2019-3 Алексеевский муниципальный район Республики Татарстан Реквизиты юридического лица-правообладателя: ИНН 1605004718, КПП 160501001, ОГРН 1051660042378 от 23.12.2005г, ОКПО 78691459. Юр. адрес: 422900, Республика Татарстан, Алексеевский р-н, пгт Алексеевское, Советская пл., д.1 Документы-основания: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.02.2023 № КУВИ-001/2023-2938270907.02.2023
Текущее использование	По назначению: специального назначения (полигон бытовых отходов)

**1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, итоговая величина стоимости объекта оценки**

Таблица 2

Подход/наименование объекта	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости объекта оценки, (округленно), руб.	Стоимость руб. за кв.м.
удельный вес подхода			1,00		
Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: Специальная деятельность, площадь 111 458,00 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Алексеевский муниципальный район, МО «пгт Алексеевское», кад. №16:05:011801:219	Не применялся	Не применялся	574 413,00	574 400,00	5,15

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:** для заключения договора аренды.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки: 574 400,00 руб.**

**1.3. Основание для проведения оценки**

Договор №504-23 от 16 декабря 2022 года, заключенный между Муниципальным казенным учреждением Алексеевский районный Исполнительный комитет Алексеевского муниципального района Республики Татарстан и ООО «Центр оценки «Эдвайс».

**Заключение специальных экспертиз:** Специальные экспертизы не проводились.

**1.4. Задание на оценку**

Таблица 3

Объект оценки, включая права на объект оценки	Оценке подлежит рыночная стоимость арендной платы за земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: Специальная деятельность, площадь 111 458,00 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Алексеевский муниципальный район, МО «пгт Алексеевское», кад. №16:05:011801:219
Состав объекта оценки с указанием сведений,	Объект оценки составных частей не имеет

достаточных для идентификации каждой из его частей	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: Специальная деятельность, площадь 111 458,00 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Алексеевский муниципальный район, МО «пгт Алексеевское», кад. №16:05:011801:219
Имущественные права	вид: Собственность №16:05:011801:219-16/027/2019-3 Алексеевский муниципальный район Республики Татарстан Реквизиты юридического лица-правообладателя: ИНН 1605004718, КПП 160501001, ОГРН 1051660042378 от 23.12.2005г, ОКПО 78691459. Юр. адрес: 422900, Республика Татарстан, Алексеевский р-н, пгт Алексеевское, Советская пл., д.1 Документы-основания: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.02.2023 № КУВИ-001/2023-2938270907.02.2023
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Оценке подлежит рыночная стоимость арендной платы
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, в том числе, в отношении каждой из частей объекта оценки	Оценке подлежит рыночная стоимость арендной платы
Обременение (ограничение) прав	Под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора. По состоянию на 07.02.2023 года ограничения прав и обременения объекта недвижимости: не зарегистрировано Документы-основания: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.02.2023 № КУВИ-001/2023-2938270907.02.2023
Цель оценки	для заключения договора аренды.
Задачи оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки, а также специфики правоприменительной практики по совершению предполагаемой сделки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. Анализ документации позволит выявить основные составляющие рисков, связанных с проведением оценки, и рассчитать величину их покрытия. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для заключения договора аренды
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Использование результатов оценки возможно только в целях, предусмотренных предполагаемым использованием результатов оценки
Балансовая стоимость объекта оценки	Земельный участок находится в собственности муниципального образования и не имеет балансовой стоимости
Предпосылки стоимости	Рыночная стоимость
Основания для установления предпосылок стоимости	П. 22 ФСО II установлено: «Если законодательством, нормативными правовыми актами или иными документами, в соответствии с которыми действует заказчик оценки, предусмотрена оценка стоимости, вид которой не определен или отсутствует в п. 12 настоящего ФСО, должны быть установлены предпосылки, подходящие цели оценки и соответствующие положениям настоящего ФСО. В рамках данного отчета предусмотрена оценка рыночной стоимости, следовательно нет оснований для установления предпосылок стоимости
Указание на форму составления отчета об оценке	В форме электронного документа и на бумажном носителе
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Специальные допущения	нет
Иные допущения	Не имеется

в отношении объекта оценки и условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки	
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Отсутствуют
Вид стоимости	Стоимость рыночная без указания границ интервала, в котором она может находиться. Согласно Федеральным стандартам оценки (ФСО I-VI) утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200, ФСО №7, утверждённым приказом №611 от 25.09.2014 года
Дата оценки	09.02.2023 г.
Срок проведения оценки	06.02.2022г. – 09.02.2023 г.
Дата составления отчета	09.02.2023 г.
Дата обследования (осмотра) объекта оценки	Осмотр не проводился в связи со специфичностью объекта оценки для которого основные ценообразующие параметры установлены согласно предоставленному Заказчиком задания на оценку. Оценщик исходит из допущения об отсутствии каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку (подробнее в соответствующих разделах настоящего Отчета) и достоверности доступных Оценщику данных. Отсутствие осмотра не может повлиять на результат оценки
Текущее использование объекта оценки	По назначению: специального назначения (полигон бытовых отходов)
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.98 г. № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ», нормативно – правовых актов РФ и субъектов Федерации. Федеральными стандартами оценки ФСО №№I-VI,7, стандартами и правилами оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Результат работы оценщика (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях</li> <li>2. Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все права собственности в соответствии с действующим законодательством.</li> <li>3. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.</li> <li>4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</li> <li>5. Ни оценщик, ни клиент не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</li> <li>6. От оценщика не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.</li> <li>7. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения природных, социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.</li> <li>8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</li> </ol>

### 1.5. Заявление о соответствии

Подписавший данный Отчет оценщик настоящим удостоверяют, что:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности и основываются на профессиональных знаниях и опыте непрерывной практической работы оценщика;
2. Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете, допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, беспристрастными, профессиональными анализом, мнениями и выводами;
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой личной заинтересованности относительно объекта оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к вовлеченным сторонам;
4. Гонорар оценщика не зависит от оценочной стоимости объекта, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования вовлеченными сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
5. Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
6. Никто, кроме подписавшего настоящий Отчет, не участвовал в подготовке Отчета и не оказывал автору профессиональной помощи в его написании;
7. Оценка проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. с изменениями и дополнениями, с Федеральными стандартами оценки (ФСО I-VI) утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ от

14 апреля 2022 г. № 200., с Стандартами и правилами оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 36/2017 от 24.05.2017 г.), ФСО №7, утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 25 сентября 2014 г. № 611, с Международными Стандартами Оценки (МСО) Международного Комитета по Стандартам Оценки Имушества (МКСОИ).

8. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщика, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;

9. Определенная рыночная стоимость признается действительной на дату оценки.

10. Оценщиком не был проведен персональный осмотр объекта оценки. Осмотр не проводился в связи со специфичностью объекта оценки, для которого основные ценообразующие параметры установлены согласно предоставленному Заказчиком задания на оценку. Оценщик исходит из допущения об отсутствии каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку (подробнее в соответствующих разделах настоящего Отчета) и достоверности доступных Оценщику данных. Отсутствие осмотра не может повлиять на результат оценки.

11. За время работы оценщиком оценивались следующие виды имущества: жилые и нежилые здания, сооружения, коттеджи и квартиры, базы отдыха, незавершенное строительство, земельные участки, сельхозугодия, право аренды на земельные участки и сельхозугодия. Что говорит о том, что оценщик имеет опыт оценки объектов, аналогичных объекту оценки, а уровень его квалификации и образования соответствуют необходимым требованиям.

Оценщик \_\_\_\_\_ / Гизетдинова Л. Р. /

#### 1.6. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной проблемы с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Условно данный процесс можно разбить на несколько этапов.

Основной задачей *первого этапа* в процессе оценки следует считать определение цели оценки, в частности - идентификацию объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, назначение оценки, определяемый вид стоимости. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон оцениваемой собственности.

На *втором этапе* процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации.

*Третий этап* процесса оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основываться заключения и выводы о стоимости объекта. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации.

Работа обычно осуществляется по двум направлениям:

1. Сбор и анализ *общих данных*, характеризующих экономические, политические (государственные), социальные, природные и другие факторы, определяющие экономическую, социальную и политическую ситуацию, сложившуюся на дату оценки.

2. Сбор и анализ *специальных данных*, представляющих собой детальную информацию, относящуюся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним аналогичным объектам, недавно проданным или сданным в аренду.

В процессе оценки является основным с точки зрения получения методически обоснованных результатов о стоимости объекта применением в общих случаях трех подходов к оценке, опирающихся на выводы, полученные из анализа лучшего и наиболее эффективного использования (ЛНЭИ) оцениваемого объекта.

*Четвертый этап* - применение трех подходов к оценке имущества, в результате применения которых осуществляется объективная оценка разнообразных факторов, оказывающих влияние на формирование стоимости имущества, в том числе:

- подход с точки зрения затрат

- подход с точки зрения доходов
- подход с точки зрения сравнимых продаж

*Шестой этап* - согласование показателей стоимости путем определения средневзвешенного значения. Окончательное заключение о рыночной стоимости получается путем согласования показателей стоимости, полученных в результате применения трех подходов: затратного, доходного, сравнительного.

#### **План процесса оценки**

- Заключение с Заказчиком договора об оценке
- Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки
- Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки
- Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которые оцениваются.
- Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относиться Объект оценки.
- Осуществление расчётов.
- Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки
- Составление и передача Заказчику Отчёта об оценке.

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

1. Результат работы оценщика (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все права собственности в соответствии с действующим законодательством.
3. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
5. Ни оценщик, ни клиент не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
6. От оценщика не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
7. Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения природных, социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
9. Осмотр земельного участка не проводился в связи с особенностями объекта оценки для которого основные ценообразующие параметры установлены согласно предоставленной Заказчиком документации и данным публичной кадастровой карты и сервиса «Яндекс.Карты». Оценщик исходит из допущения об отсутствии каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку (подробнее в соответствующих разделах настоящего Отчета) и достоверности доступных Оценщику данных. Отсутствие осмотра не может повлиять на результат оценки.

## 1.8. Сведения об Оценщике и Заказчике

Таблица 4

Наименование	Характеристика, значение
	<b>Заказчик оценки</b>
Организационно-правовая форма	Муниципальное казенное учреждение
Полное наименование	Муниципальное казенное учреждение Алексеевский районный Исполнительный комитет Алексеевского муниципального района Республики Татарстан
ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1051660042378 от 23.12.2005г,
Юридический адрес	Юр. адрес: 422900, Республика Татарстан, Алексеевский р-н, пгт Алексеевское, Советская пл., д.1
Прочие сведения	ИНН 1605004718, КПП 160501001 ОКПО 78691459.
	<b>Оценщик, работающий на основании трудового договора</b>
фамилия, имя, отчество оценщика	Гизетдинова Ляйсан Ришатовна
местонахождение оценщика	РТ, г. Казань, ул. Серова, д. 48, оф. 102
Почтовый адрес	РТ, г. Казань, ул. Серова, д. 48, оф. 102
Адрес электронной почты	<a href="mailto:ceo2013@mail.ru">ceo2013@mail.ru</a>
Номер контактного телефона	8 843 239 28 78
информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», местонахождение: 109028, Москва, Хохловский пер., д.13, стр.1 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет» № 000636 от 02 апреля 2019 г., рег. №2671)
номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом Частного учреждения «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» №642408158464 от 30 ноября 2018 года
сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис САО «ВСК» №2000SB4001444 от 15 мая 2019 года обязательного страхования ответственности при осуществлении деятельности. Срок действия с 01 июня 2020 года по 31 мая 2023 года. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору составляет 300 000 руб
стаж работы в оценочной деятельности	8 лет
Квалификация	Оценщик I категории
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	Осмотр, проведение расчетов, составление отчета об оценке объекта оценки.
организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Центр оценки «Эдвайс»
место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	г. Казань, ул. Серова, д. 48, оф. 102
Прочие сведения	ОГРН 1171690071992 от 17 июля 2017 г. Р/с: №40702810307500002462 Название банка: ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" БИК: 044525999 Город: МОСКВА Корр. счет: 30101810845250000999
Сведения о страховании ответственности при осуществлении оценочной деятельности (сведения о страховании юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор)	Страховой полис СО «Ресо-гарантия» №922/2210688865 от 20 июля 2022 года обязательного страхования ответственности при осуществлении деятельности. Срок действия с 30 июля 2022 года по 29 июля 2023 года. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по Договору составляет 5 000 000 руб
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистов, с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1. Настоящим ООО «Центр оценки «Эдвайс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». 2. ООО «Центр оценки «Эдвайс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. 3. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Наименование	Характеристика, значение
Сведения о независимости оценщика	<p>1. Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</p> <p>2. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>3. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>4. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p> <p>5. Заказчик либо иные заинтересованные лица не вмешивались в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</p>

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

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям.

#### Законы и нормативные акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (1-4 части);
  - Земельный кодекс Российской Федерации 136-ФЗ от 25 сентября 2001г.;
  - Налоговый кодекс Российской Федерации (1-2 части);
  - Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» №20 7-ФЗ от 25 октября 2001г.;
  - Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.
  - Федеральный закон от 29.08.98 №20 5-ФЗ «Об оценочной деятельности».
  - Федеральные стандарты оценки (ФСО):
    1. Общие федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200:
      - федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)»;
      - федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»;
      - федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»;
      - федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»;
      - федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»;
      - федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)».
    2. Специальные стандарты оценки:
      - ФСО-7 «Оценка недвижимости», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014г.
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 36/2017 от 24.05.2017 г.).

Правила деловой и профессиональной этики Утверждено Советом НП оценщиков «ЭС» протокол № 1/2010 от «19» апреля 2010 г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 75/2016 от «24» ноября 2016г. Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.

#### Методическая литература

- Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка недвижимости: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 496с.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости: учебно-практическое пособие. М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2005. – 238с.

- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. / ИЭР МБРР – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 432 с.
- Грязнова А.Г., Федотова М.А., Оценка бизнеса: учебник. – М.: Финансы и статистика, 2004.

Методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России: Методических рекомендаций, относящихся к определению рыночной стоимости арендной платы земельных участков не выпущено.

#### Справочная литература

- Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. «Справочник оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2022.

#### Специализированные информационные источники;

- Информационные материалы Министерства регионального и экономического развития
- Виртуальный клуб оценщиков: [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru).
- Аналитические и информационные данные <http://www.ocenchik.ru/>;
- Информационный портал Недвижимость Татарстана: [www.avito.ru](http://www.avito.ru).

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

1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.02.2023 № КУВИ-001/2023-2938270907.02.2023;

#### Анализ достаточности и достоверности данных

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности).

Речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в п. 1.10, а копии представленной документации, согласно, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

#### 1.11. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Данный Отчет об оценке составлен в соответствии Конституцией РФ, Гражданским кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей редакции, и Федеральными стандартами оценки и Стандартами оценки принятыми «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).г.:

- федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)" утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)" утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)" утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)" утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200;

- федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)" утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200;
- федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)" утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ от 14 апреля 2022 г. № 200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ №611 от 25.09.2014г.

### **Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности СРО**

В соответствии с членством оценщика в ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», использовались правила и стандарты:

- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «СРОО «Экспертный совет» (Протокол заседания Совета НП «СРОО «Экспертный совет» № 24/2017 от 06.04.2017 г.).
- Правила деловой и профессиональной этики Утверждено Советом НП оценщиков «ЭС» протокол № 1/2010 от «19» апреля 2010 г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Советом НП «СРОО «ЭС» Протокол № 75/2016 от «24» ноября 2016г. Советом Ассоциации «СРОО «ЭС» Протокол № 36/2017 от «24» мая 2017г.

### **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 03.08.2018 г.: «Функциями саморегулируемой организации оценщиков являются:

- разработка и утверждение стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики;
- 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 осуществлением своими членами оценочной деятельности в части соблюдения ими требований настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, а также правил деловой и профессиональной этики;
- ведение реестра членов саморегулируемой организации оценщиков и предоставление информации, содержащейся в этом реестре, заинтересованным лицам в порядке, установленном уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности;
- организация информационного и методического обеспечения своих членов.
- осуществление иных установленных настоящим Федеральным законом функций».

Оценщик, написавший настоящий Отчет, является членом ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», которая является саморегулируемой организацией оценщиков. Следовательно, является обоснованным применение Федеральных стандартов оценки и Стандартов и правил «СРОО «ЭС».

### **Обоснование применения стандартов**

Обязательность применения субъектами оценочной деятельности требований Федерального Закона РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требований стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой

организацией оценщиков, членом которой он является установлена ст.15 Федерального Закона РФ № 135 от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

### **Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-I, ФСО-II**

К *объектам оценки* относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

При определении *цены объекта оценки* определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При определении *стоимости объекта оценки* определяется 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.

*Цель оценки* –Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки». В данном случае целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

*Итоговая 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.

*Подход к оценке* представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

#### **Назначение оценки**

Консультация заказчика относительно вероятной рыночной стоимости объекта оценки с целью принятия управленческих решений, связанных с реализацией имущественных прав.

*Дата оценки*— дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта. Как правило, эта дата совпадает с последним днем личного осмотра оценщиком объекта оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

#### **Форма отчета**

Полный развернутый отчет, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

*Оцениваемые права.* Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

*Права на недвижимость* — имущественные права, связанные с использованием, владением и распоряжением недвижимостью.

*Право собственности* — право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)

*Передача права собственности* —юридически оформленный надлежащим образом акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Оценка проводилась для права собственности.

Под правом собственности, в соответствии со ст. 209 ГК РФ, понимается следующее:

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение участком земли, относящимся к зданию, на котором находится оцениваемый объект, в той мере, в какой это допускается законом, осуществляются их собственниками свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

*Имущество* — совокупность вещей и материальных ценностей, находящихся в собственности, оперативном управлении или хозяйственном ведении какого-либо лица (юридического или физического).

*Недвижимое имущество (недвижимые вещи)* — земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению

невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

*Земельный участок* — часть недвижимости в виде участка территории земли с границами, определенными в документах, выдаваемого государственным комитетом по земельным ресурсам и землеустройству.

*Наилучшее использование* — способ использования участка недвижимости, выбранный из числа общепринятых и законодательно разрешенных, который является физически возможным, прибыльным и который приводит к наибольшему значению стоимости земли.

*Подход к оценке* представляет собой 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.

*Аналог объекта оценки* — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

*Объекты сравнения* — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

*Единицы сравнения* — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

*Элементами сравнения* (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

*Корректировка* - представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки»

*Затратами на замещение объекта оценки* являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

*Затратами на воспроизводство объекта оценки* являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

При определении наиболее *эффективного использования объекта оценки* определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении *экспертизы отчета об оценке* осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а так же достаточной 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* рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

При определении *рыночной стоимости объекта оценки* определяется 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.

*Стоимость замещения объекта оценки* – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

*Стоимость воспроизводства объекта оценки* – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

*Затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

*Сравнительный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

*Метод оценки* – способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

*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.

*База оценки* – вид стоимости, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

Применяемый вид стоимости и обоснование его применения

В соответствии с заданием на оценку в рамках данного отчета определяется вид стоимости – *рыночная*.

При определении *рыночной стоимости* объекта оценки определяется 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.

**Часть 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ****2.1. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Таблица 5

## Информация, позволяющая идентифицировать объект оценки

Наименование	Характеристика, значение
Объект оценки	Земельный участок, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: Специальная деятельность, площадь 111 458,00 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Алексеевский муниципальный район, МО «пгт Алексеевское», кад. №16:05:011801:219
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	1. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.02.2023 № КУВИ-001/2023-2938270907.02.2023;
Осмотр объекта оценки	Осмотр не проводился в связи со специфичностью объекта оценки для которого основные ценообразующие параметры установлены согласно предоставленному Заказчиком задания на оценку. Оценщик исходит из допущения об отсутствии каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку (подробнее в соответствующих разделах настоящего Отчета) и достоверности доступных Оценщику данных. Отсутствие осмотра не может повлиять на результат оценки.
Имущественные права	Собственность
Субъект (субъекты) права	Алексеевский муниципальный район Республики Татарстан Реквизиты юридического лица-правообладателя: ИНН 1605004718, КПП 160501001, ОГРН 1051660042378 от 23.12.2005г, ОКПО 78691459. Юр. адрес: 422900, Республика Татарстан, Алексеевский р-н, пгт Алексеевское, Советская пл., д.1 Документы-основания: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.02.2023 № КУВИ-001/2023-2938270907.02.2023
Обременения, связанные с объектом оценки	Под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора. При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора. По состоянию на 07.02.2023 года ограничения прав и обременения объекта недвижимости: не зарегистрировано Документы-основания: Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 07.02.2023 № КУВИ-001/2023-2938270907.02.2023
Сведения об износе и устареваниях	Износ и устаревания не характерны для земельных участков
Информация о текущем использовании объекта оценки	По назначению: специального назначения (полигон бытовых отходов)
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлено


**2.2. Сведения о балансовой стоимости объекта оценки**

Земельный участок находится в собственности муниципального образования и не имеет балансовой стоимости

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

Физические свойства объекта оценки

Таблица 6

Земельный участок, кадастровый номер 16:05:011801:219	
Данные кадастровой карты	<p><b>Земельный участок 16:05:011801:219</b>            Республика Татарстан, Алексеевский муниципальный район, МО "пгт Алексеевское"            Специальное предназначение</p> <p>План 01 — План 02 —</p> <p><b>Информация</b>      <b>Услуги</b></p> <p>МФУ:      Объект недвижимости</p> <p>Вид:      Земельный участок</p> <p>Кадастровый номер:      16:05:011801:219</p> <p>Кадастровый номер:      16:05:011801</p> <p>Адрес:      Республика Татарстан, Алексеевский муниципальный район, МО "пгт Алексеевское"</p> <p>Площадь участка:      111 458 кв. м</p> <p>Статус:      Угнетенный</p> <p>Категория земель:      Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения</p> <p>Разрешенное использование:      Специальная деятельность</p> <p>Вид права собственности:      Собственность публично-правовых образований</p> <p>Кадастровая стоимость:      21 903 269,18 руб.</p> <p>дата зачисления:      01.01.2022</p> <p>дата утверждения:      -</p> <p>дата вступления в силу:      05.02.2023</p> <p>дата прекращения:      01.01.2034</p> <p>Источник: <a href="http://pk5.rosreestr.ru/">http://pk5.rosreestr.ru/</a></p> 
	Источники: <a href="http://pk5.rosreestr.ru/">http://pk5.rosreestr.ru/</a>
Кадастровый номер	16:05:011801:219
Площадь, кв.м.	111 458,00
Категория	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Специальная деятельность
Кадастровая стоимость	21 903 269,18
Рельеф	Неровный имеются овраги
Форма участка	Неправильно формы
Текущее использование	По назначению: специального назначения (полигон бытовых отходов)

### 2.4. Характеристика местоположения объекта оценки

Объекты оценки расположены по адресу: Республика Татарстан, Алексеевский муниципальный район, МО «пгт Алексеевское»

#### 2.4. Краткий обзор региона

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

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

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

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

Столица — город Казань.

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

Официальные языки: татарский и русский.

Численность населения республики, по данным Росстата, составляет 4 004 809 чел. (2021). Плотность населения — 59,03 чел./км<sup>2</sup> (2021). Городское население — 74,96 % (2020). Численность экономически активного населения в Республике Татарстан на 1 января 2008 года составила 1790,1 тыс. человек, или 47,0 % от общей численности населения республики.

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

По сравнению с русскими у татар рождаемость выше (на селе — в 1,3 раза, в городе — в 1,5 раза), смертность ниже (9,9 против 11,2 промилле), удельный вес молодых возрастных групп также выше. Естественный прирост населения республики: 4,0 % у татар и –1,4 % у русских.

В 2005 году прирост татарского населения по сравнению с 2004 годом составил 29,4 %. За 21 год (межпереписной период с 1989 по 2010 гг.) численность татар в Республике Татарстан увеличилась на 247 167 чел., а численность русских наоборот сократилась на 73 992 чел., количество азербайджанцев и армян увеличилось почти в 3 раза, узбеков почти в 4 раза, а таджиков почти в 8 раз.

Татарстан является 6-м по объёмам производства и одним из наиболее экономически развитых регионов России. В 2013 году ВРП республики составил 1,52 трлн рублей. Доля Республики Татарстан в общероссийском производстве составляет (в %): полиэтилен — 51,9; каучуки синтетические — 41,9; шины — 33,6; автомобили грузовые — 30,5; синтетические моющие средства — 12,1; добыча нефти — 6,6; картон — 4,5.

Отраслевая структура двухсот крупнейших компаний Татарстана по итогам 2010 года

Отрасль	Доля в совокупной выручке	Отрасль	Доля в совокупной выручке
Нефтедобыча	39,5 %	Электроэнергетика	5,1 %
Химия и нефтехимия	14,0 %	АПК	4,8 %
Машиностроение и металлообработка	10,1 %	Транспорт	3,5 %
Строительство	6,4 %	Телекоммуникации и ИТ	1,0 %
Оптовая и розничная торговля	5,6 %	Лёгкая промышленность	0,2 %
Финансовая деятельность	5,4 %	Прочее	4,5 %

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

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

Республика Татарстан является регионом, обладающим высоким потенциалом для туризма и отдыха. Среди ключевых факторов, определяющих его высокую конкурентоспособность на российском, а также международном туристических рынках выделяют значительное количество природных достопримечательностей, исторических и культурных объектов, а также развитие спортивного туризма.

Республика Татарстан является одним из лидеров среди регионов Российской Федерации в сфере туризма, показывает устойчивую положительную динамику по основным показателям развития отрасли. Ежегодный темп прироста туристского потока в республику в среднем составляет 13,5 %, темп прироста объёма реализации услуг в сфере туризма — 17,0 %. Положительная тенденция динамики роста основных показателей отмечается по промежуточным данным 2016 года.

Количество иностранных граждан, прибывших в Республику Татарстан, возросло на 6,7 % по сравнению с показателем 2015 года и составило 250 506 человек.

Республика Татарстан считается одним из лидеров среди регионов Российской Федерации по количеству субъектов предпринимательской деятельности туристической и объектов туристской инфраструктуры. На конец 2016 года на территории Республики Татарстан зарегистрировано 104 туроператора, из которых в сфере внутреннего туризма — 32, в сфере внутреннего и въездного туризма — 65, в сфере внутреннего, въездного и выездного туризма — 6, в сфере внутреннего и выездного туризма — 1.

На 1 января 2017 года на территории Республики Татарстан функционируют 404 коллективных средства размещения (КСР), из них классификации подлежат 379 КСР (183 — в г. Казани, 196 — в других муниципальных образованиях Республики Татарстан). Свидетельство о присвоении категории получили 334 коллективных средства размещения, что составляет 88,1 % от общего числа функционирующих.

Особое внимание в 2016 году было уделено развитию туристских центров Республики Татарстан — Казани, Великого Болгара, острова-града Свяжск, Елабуги, Чистополя, Тетюш. Рост туристского потока в основных туристских центрах республики по сравнению с показателем 2015 года составил в среднем 45,9 %.

В настоящее время быстрыми темпами в Татарстане развивается санаторно-курортный отдых. На территории Республики Татарстан функционируют 46 санаторно-курортных учреждений. Вместимость объектов санаторно-курортного комплекса Татарстана составляет 8847 койкомест, в обслуживании проживающих занято более 4300 специалистов. В 2016 году в санаториях Республики Татарстан

отдохнуло более 160 тысяч человек. 22 санаторно-курортных учреждения Республики Татарстан входят в Ассоциацию санаторно-курортных учреждений «Санатории Татарстана», в том числе 11 санаториев ПАО «Татнефть».

В 2016 году при поддержке Государственного комитета Республики Татарстан по туризму для развития туристической отрасли в республике был создан официальный туристический бренд Visit Tatarstan, в рамках которого начал функционировать специальный туристический ресурс, где доступна информация по основным достопримечательностям и отдыху в Татарстане.

Согласно Разделу III Конституции Республики Татарстан территория её включает в себя административно-территориальные единицы: 43 района, 14 городов республиканского значения.

В рамках муниципального устройства республики, в границах административно-территориальных единиц Татарстана образованы 956 муниципальных образований:

- 2 городских округа,
- 43 муниципальных района,
  - 39 городских поселений
  - 872 сельских поселения

Источник: <https://ru.wikipedia.org/wiki/Татарстан>

## 2.5. Краткий обзор района

**Алексеевский район** — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Татарстан Российской Федерации. Находится в центральной части региона, на левом берегу реки Кама. Административный центр — посёлок городского типа Алексеевское<sup>[5]</sup>.

Район был образован 10 августа 1930 года. В 1963-м его упразднили и передали в состав Чистопольского района, восстановили 4 марта 1964 года<sup>[5]</sup>.

Алексеевский район площадью 2074,4 км<sup>2</sup> расположен в центральной части Республики Татарстан, на автомобильной магистрали федерального значения Казань — Оренбург. Административный центр — посёлок городского типа Алексеевское — расположен на берегу Куйбышевского водохранилища, в 108 км к юго-востоку от Казани<sup>[5]</sup>.

Граничит с Чистопольским, Аксубаевским, Нурлатским, Алькеевским, Спасским районами республики, по акватории Куйбышевского водохранилища — с Лаишевским и Рыбно-Слободским районами<sup>[5]</sup>.

По данным 2020 года, в районе проживают 24 969 человек. Около 60 % составляют русские, татары — 30 %, чувашаи — 6 %, представители других народов — 4 %. В городских условиях проживают 46,59 % населения района<sup>[9][10]</sup>.

Численность населения						
2002 <sup>[11]</sup>	2003 <sup>[12]</sup>	2004 <sup>[13]</sup>	2005 <sup>[14]</sup>	2006 <sup>[15]</sup>	2007 <sup>[16]</sup>	2008 <sup>[17]</sup>
26 207	↘26 200	→26 200	↘25 895	↗25 973	↗26 057	↘26 025
2009 <sup>[18]</sup>	2010 <sup>[19]</sup>	2011 <sup>[20]</sup>	2012 <sup>[21]</sup>	2013 <sup>[22]</sup>	2014 <sup>[23]</sup>	2015 <sup>[24]</sup>
→26 025	↗26 236	↘26 204	↘26 103	↘26 077	↗26 107	↘26 028
2016 <sup>[25]</sup>	2017 <sup>[26]</sup>	2018 <sup>[27]</sup>	2019 <sup>[28]</sup>	2021 <sup>[3]</sup>		
↘25 932	↘25 763	↘25 546	↘25 198	↘24 924		

Алексеевский район в рейтинге 2020 года по качеству жизни занял 34-е место из 43-х. В 2019-м объём инвестиций в основной капитал в расчёте на одного человека составил 16 314 рублей, средняя заработная плата в районе — 30 586 рублей (средний показатель по республике — 37 418 рублей)<sup>[29][30]</sup>.

Важное место в экономике района занимает сельское хозяйство. Общая площадь сельхозугодий составляет 126,6 тыс. га. Основными отраслями сельского хозяйства являются молочное и мясное животноводство, производство зерновых и кормовых культур. В районе выращиваются яровая пшеница, озимая рожь, ячмень, горох, овёс. В структуре пашен Алексеевского района более 40 % посевных площадей отводится под зерновые культуры, 36 % — кормовые, 9 % — технические культуры. Активно развиваются семейные фермы, так, до 2015 год в районе построили 21 ферму, которые за год произвели 788 тонн молока и 54 тонны мяса<sup>[31][32]</sup>.

Промышленность района представлена преимущественно лёгкими производствами и производителями строительных материалов. Из крупных районных компаний можно выделить «Алексеевский молочно-

консервный комбинат», Алексеевскую фабрика художественного ткачества, «Алексеевскдорстрой» и «Алексеевскую керамику». Последняя в 2014-м привлекла 75 млн рублей инвестиций — на эти деньги реконструировали цех по производству лицевого кирпича, установили новые сушильные камеры и обжиговые печи<sup>[31][7]</sup>.

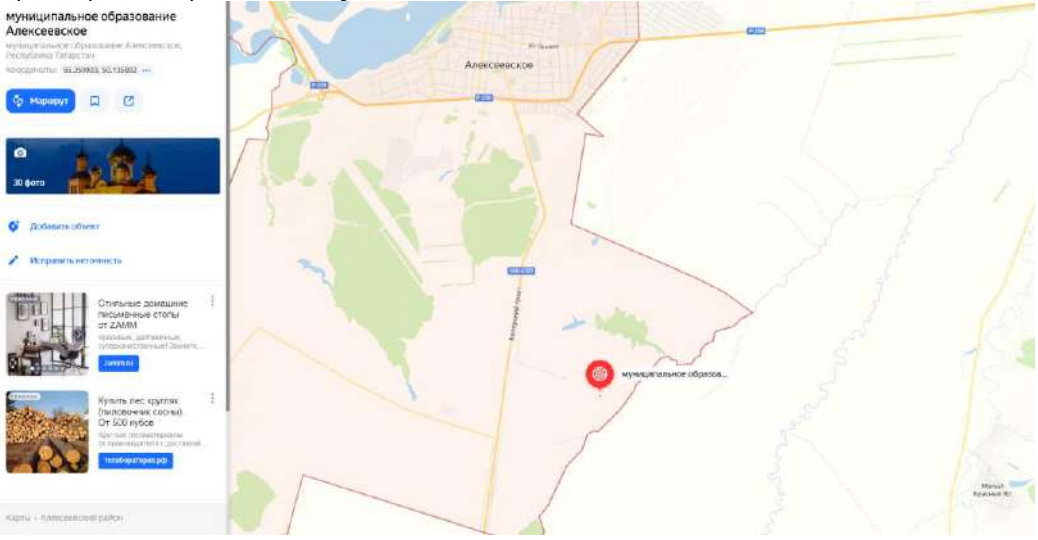
Объём валового регионального продукта в 2016 году составил 8,1 млрд рублей. По данным 2017-го, на территории района было зарегистрировано 117 предприятия малого бизнеса и 458 предпринимателя. В том же году уровень регистрируемой безработицы составил 0,56 %.<sup>[33]</sup>

По территории района проходит автодорога Р-239 «Казань — Оренбург — граница с Казахстаном», пересекающая Каму по мосту у села Алексеевское и уходящая от моста на восток к городу Чистополь. От моста на запад уходит автодорога 16К-0191 «Алексеевское — Высокий Колок» на Самару, от которой далее идёт дорога 16К-0196 «Левашёво — Тукай» на Болгар. От райцентра на юг ведёт дорога «Алексеевское — Билярск — Мамыково» на Нурлат. От моста на юг продолжается строительство автомагистрали транспортного коридора «Западная Европа — Западный Китай»<sup>[5]</sup>.

Источник: [https://ru.wikipedia.org/wiki/Алексеевский\\_район\\_\(Татарстан\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Алексеевский_район_(Татарстан))

Описание местоположения объекта оценки представлено в таблице:

Таблица 7

Наименование	Характеристика
Адрес	<p>Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, ул. Магистральная, д. 4</p> <p>Ориентировочное расположение участка:</p>  <p>Ориентировочное расположение объекта оценки</p>
Преобладающая застройка микрорайона	Район расположения объекта оценки не застроен
Транспортная и пешеходная доступность	Транспортная доступность – удовлетворительная
Экологическая обстановка района	Удовлетворительная
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Дополнительная существенная информация	-

## 2.5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

### Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

В оценочном процессе принцип наилучшего и наиболее эффективного использования имеет определяющее значение. В общем случае определение рыночной стоимости недвижимости невозможно без предварительного анализа наиболее эффективного использования (далее по тексту - НЭИ).

Принцип НЭИ отражает основную цель рационального покупателя - получение максимальной полезности при реализации права собственности. Эта цель достигается путем выбора из всех возможных вариантов использования недвижимости такого варианта, при котором рынок дает этой собственности максимальную стоимость.

НЭИ недвижимого имущества определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта недвижимости, которое правомочно, физически реализуемо, финансово целесообразно, при котором его стоимость будет наибольшей.

Таким образом, для выбора НЭИ необходимо рассмотреть каждый из всех разумных вариантов использования на соответствие указанным четырем критериям. Прежде чем производить такой анализ, следует провести анализ рынка недвижимости.

При анализе рынка необходимо обратить особое внимание на следующие моменты:

- экономическое состояние города (региона);
- центры занятости;
- характеристики доходов населения;
- уровень безработицы;
- виды землепользования в районе;
- месторасположение объекта;
- текущие и ретроспективные величины цен и арендных ставок;
- перспективы экономического роста города (региона) и района месторасположения объекта;
- характер и тип окружающей застройки;
- характеристики субъектов рынка недвижимости;
- транспортная обеспеченность и доступность;
- транспортная и социальная инфраструктура;
- ограничения в сфере строительства и землепользования;
- соотношение прав на свободные и застроенные земельные участки
- соотношение первичного и вторичного рынков.

В результате анализа рынка оценщик должен ответить на вопрос, какой из возможных видов функционального использования объекта с учетом его характеристик, местоположения и перспективы развития пользуется наибольшим спросом.

Анализ НЭИ объекта недвижимости проводится в два этапа. На первом этапе определяется НЭИ земельного участка без учета имеющихся на нем улучшений, на втором - с учетом улучшений. Если стоимость свободной земли при ее наиболее эффективном использовании за вычетом затрат на снос существующих строений меньше стоимости имеющегося объекта недвижимости при его наиболее эффективном использовании, то результатом анализа является наиболее эффективное использование, определенное для всего объекта.

Если стоимость земельного участка как свободного при его НЭИ за вычетом затрат на снос или реконструкцию существующих улучшений больше стоимости существующего объекта, то наиболее эффективным использованием объекта является использования свободного земельного участка.

Рассмотрим каждый из четырех критериев выбора НЭИ.

**Юридическая разрешенность.** Отклоняются виды использования, выходящие за рамки существующих нормативных и законодательных ограничений. При этом анализу подлежат:

- разрешенные виды землепользования;
- местные требования и ограничения в градостроительстве;
- правила регистрации сделок;
- законодательство в области охраны окружающей среды;
- строительные и жилищные кодексы;

- требования пожарной безопасности;
- использование памятников истории и культуры;
- наличие сервитутов и иных обременений в отношении объекта.

В отчете оценщик должен дать четкое описание всех имеющихся нормативных правовых положений, касающихся объекта оценки, и их возможное или предполагаемое изменение в будущем.

В частности, документом, содержащим исчерпывающий перечень ограничений юридического характера, в том числе информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, является градостроительный план земельного участка<sup>1</sup>.

**Физическая возможность.** Здесь должны быть рассмотрены все физические возможности и ограничения для потенциальных видов использования, такие как размер, форма, топография участка, несущие и дренажные характеристики почвы и подпочвенного слоя, протяженность фронтальных границ, наличие коммунальных сетей, климатические условия. Далее следует оценить ресурсное качество земельного участка - какие и в каком количестве могут быть привлечены к участку другие ресурсы в плане их физической осуществимости. Например, определить площадь застройки и этажность здания с учетом характеристик как самого участка, так и его месторасположения. Предположим, оценке подлежит объект, у которого, с точки зрения экономической эффективности, целесообразно надстроить один или два дополнительных этажа, т. е. созданная дополнительная стоимость превосходит строительные затраты. Принятие такого решения не возможно без предварительного анализа таких факторов, как группа капитальности, состояние фундамента и несущих элементов здания, а также характеристики почвы.

**Экономическая целесообразность.** Экономическая целесообразность того или иного потенциального использования — это степень соответствия варианта использования требованиям типичного инвестора относительно сроков возмещения вложенного капитала и нормы прибыли или требованиям типичного покупателя относительно соотношения величины вкладываемого капитала и получаемой полезности (например, размера и качества жилья). Для этого оценщику следует предварительно, помимо прочих иных факторов, изучить предпочтения потребителей объектов недвижимости, а также уровень конкурентности различных видов использования в районе месторасположения объекта.

Основополагающую роль в данном анализе играет принцип добавочной (остаточной) продуктивности<sup>2</sup> - денежный поток, остающийся после компенсации затрат на труд, капитал и управление (предпринимательство) относится к земле. Данный принцип основан на экономической теории: теории земельной ренты<sup>3</sup>.

При наличии проектной документации по объекту оценки, не противоречащей выявленным градостроительным ограничениям и сложившейся рыночной практике, целесообразно использовать в дальнейшем анализе указанный в данной документации вариант развития объекта как основной.

**Максимальная стоимость** — это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта относительно всех отобранных юридически разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования.

НЭИ можно определять на основе качественного анализа, если такое использование очевидно или его выбор предельно ограничен физическими или юридическими факторами. В общем случае более корректно и доказательно НЭИ определяется на основе расчетного обоснования.

Для определения НЭИ земельных участков обычно используются остаточные методы, а для земельных участков с улучшениями - или на основе капитализированного дохода от всего объекта (доходная недвижимость), или на основе предполагаемой продажи (например, отсутствие рынка аренды).

Все дальнейшие расчеты по определению рыночной стоимости объекта оценки выполняются для варианта наиболее эффективного использования. Если наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующего объекта и строительство нового, дальнейшая методология расчета должна соответствовать оценке земельного участка с излишними улучшениями, то есть элементами,

1 В соответствии со ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления обязан по обращению правообладателей выдавать градостроительный план земельного участка в течение 30 дней без взимания платы, в том числе информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

2 Один из основных принципов оценки: The appraisal of real estate. - 12th ed., Appraisal institute (U.S.), 2001.

3 Смит, Рикардо, Маркс, неоклассическая теория.

сокращающими стоимость земельного участка на величину затрат на очистку земельного участка от данных элементов.

При проведении оценки Оценщик должен выбрать такой способ использования имущества, который при условии выполнения известных условий (законности, физической осуществимости и т.д.) дает максимальное значение стоимости. Кроме того, необходимо помнить, что при определении рыночной стоимости речь идет о типичном покупателе, а это значит, что один и тот же способ использования, реализованный любым из покупателей, входящих в данную группу, должен обеспечить одинаковое или близкое значение стоимости, что в свою очередь предполагает однозначность и детерминированность эффекта от использования имущества, независимо от того, кем оно используется.

#### **Согласно ФСО №7 «Оценка недвижимости»:**

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости применение подходов к его оценке должно основываться на результатах анализа наиболее эффективного использования этого объекта.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта недвижимости, которое правомочно, физически реализуемо, финансово целесообразно, при котором его стоимость будет наибольшей. При этом участок рассматривается как **условно свободный**.

Проанализируем все возможные варианты использования данного земельного участка с учетом четырех составляющих НЭИ:

- юридическая разрешенность
- физическая возможность;
- экономическая целесообразность;
- максимальная стоимость.

#### ***Определение варианта наиболее эффективного использования***

*Что рыночная стоимость величины годовой арендной платы за земельный участок зависит не только от текущего варианта использования, но и от имеющихся альтернативных вариантов использования.*

*Данный принцип позволяет оценить максимальный доход от земельного участка и определить его наивысшую стоимость независимо от того, застроен участок или нет, и какие строения находятся на дату оценки.*

• *Физически возможные варианты использования: оцениваемый земельный участок возможно использовать как полигон для бытовых отходов.*

• *Законодательно разрешенные варианты использования: как полигон для бытовых отходов.*

• *Экономическая целесообразность: возможно и необходимо использовать и далее земельный участок без перевода в другую категорию.*

Таким образом, максимальное значение стоимости оцениваемого участка будет обеспечиваться при использовании его полигон для бытовых отходов. То есть НЭИ оцениваемого земельного участка соответствует документально разрешенному виду использования.

### **Часть 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБОРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

#### **3.1. Анализ влияния общей политической, экономической и социальной обстановки в стране и регионе с указанием ее влияния на рынок оцениваемого объекта недвижимости, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, предшествующих дате оценки**

##### **Ценообразование на рынке недвижимости**

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность:

- изменение общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;
- изменение в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделок купли-продажи недвижимости;
- изменение в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве;
- изменение ситуации на рынке капитала вследствие нестабильности валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий.

##### **Социально-экономическое положение Российской Федерации по состоянию на второе полугодие 2022 года.**

Уже в первые недели СВО Россия стала мировым лидером по количеству санкций, введенных против страны.

РФ фактически лишилась половины своих международных резервов, курс доллара на торгах в какой-то момент превысил 130 рублей, а в магазинах были очереди и пустые полки.

Эксперты, опрошенные российским Центробанком в начале марта, ждали падения ВВП на 8%, годовой инфляции больше 20% и среднегодового курса 110 рублей за доллар. Ничего из этого не произошло.

Как российская экономика пережила 2022 год — и что ее ждет в 2023-м.

Сразу после начала СВО многие известные эксперты говорили, что всего через несколько месяцев после введения санкций российская экономика окажется в глубочайшем кризисе.

Ввыступая с такими прогнозами, экономисты предполагали, что в России возможен банковский кризис, и тогда спад был бы существенно более глубоким. Однако российские власти ввели беспрецедентные меры, которые позволили оставить внутри страны максимум валюты и остановить набег на банки.

Но главным образом помогла экспортная выручка.

К концу марта стало понятно, что приток доходов от экспорта настолько велик, что его хватает, чтобы покрывать все текущие потребности в валюте.

Этому способствовало то, что в первые месяцы СВО санкции почти не коснулись экспорта углеводородов: тогда эмбарго на российскую нефть ввели только США, но поставки туда и так были невелики, а Евросоюз продолжал закупать российские нефть и газ.

В итоге в марте 2022-го баррель российской нефти Urals в среднем стоил более 90 долларов.

С учетом падения курса рубля Минфин РФ по итогам месяца отчитался о рекордных нефтегазовых доходах в 1,2 триллиона рублей за месяц. А в апреле был достигнут новый рекорд — 1,8 триллиона нефтегазовых доходов.

Экономику буквально «залили» деньгами от экспорта нефти и газа.

Одновременно начал сокращаться импорт — как из-за санкций, запрещавших поставки некоторых товаров в Россию, так и из-за самостоятельного ухода иностранных компаний с российского рынка. Уже в марте импорт из стран, на которые приходится три четверти внешней торговли России, упал более чем на 40% по сравнению с мартом 2021-го, подсчитали аналитики европейского исследовательского центра Bruegel.

В апреле обвал импорта продолжился. По разным оценкам, он составил уже от 50 до 80%. Точных данных нет до сих пор: сразу после 24 февраля Россия прекратила публиковать свою торговую статистику.

В российской экономике в 2022 году сложилась поразительная ситуация, у нее нет никаких международных исторических аналогий.

Россия активно зарабатывала на экспорте, но с трудом могла потратить заработанное. Обычно во время кризисов ситуация обратная: товары есть, а доходов, чтобы их купить, не хватает.

В результате экспортные «излишки» поддержали рубль и обвала экономики не случилось.

Уже к июню прогнозы аналитиков стали чуть оптимистичнее. Однако летом они все еще ждали существенного падения ВВП — на 7,5%. Это большой спад: в 1998-м, когда в России случился дефолт,

российский ВВП сократился на 5,3%, а в 2009-м, когда РФ ощутила на себе последствия глобального финансового кризиса, на 7,8%.

Однако к концу года стало понятно, что экономисты снова просчитались: падение будет вдвое или даже втрое меньше.

Экономисты, допустили аналитические ошибки.

Во-первых, первые оценки экстраполировали опыт санкций 2014–2015 годов, не учитывая, что новые санкции пытаются разрушить то, что уже было разрушено прежде.

Крупные компании и банки потеряли доступ к иностранным финансовым рынкам годы назад, и новые санкции часто не имели объекта приложения.

Еще одна ошибка — неверные исторические аналогии.

Большинство расчетов сравнивали ожидаемый эффект с воздействием ранних санкций на Иран.

(Санкции против Ирана. Первые санкции в отношении Ирана после Исламской революции 1979 года ввели США — в ответ на захват заложников в американском посольстве радикальными сторонниками новой власти. С тех пор, несмотря на короткие периоды отмены, санкции против страны ужесточались и расширялись. Сейчас Ирану запрещено экспортировать свою нефть (хотя он обладает третьими по величине ее запасами), под запретом все инвестиции в Иран и любые деловые связи).

Опыт последних трех кварталов показывает, что российская траектория ближе к опыту ЮАР 1980-х с небольшим падением деловой активности, снижением конкуренции из-за ухода иностранных игроков и ростом прибыли без роста производительности.

(Санкции против ЮАР. Первые санкции против ЮАР были введены еще в 1962 году для борьбы с режимом апартеида. В 1980-е они были ужесточены: США ввели запрет на все экономические связи с ЮАР, затем к санкциям присоединилась Великобритания и другие европейские страны.

ЮАР перенаправила экспорт в страны, которые санкции не поддержали, а также применяла схемы обхода. В итоге и экспорт, и импорт из страны росли в объемах и после введения торговой блокады странами Запада, но рост экономики все равно существенно замедлился, сократились инвестиции, не хватало технологий. В 1994 году режим апартеида прекратил существование).

Вместе с тем, когда появится больше качественных статистических данных, может оказаться, что спад по итогам этого года составил 4%, и не стоит думать, что он — «небольшой», ведь до СВО предполагалось, что российский ВВП за 2022 год, наоборот, вырастет на 3%.

Но главное — статистика ВВП сейчас как никогда плохо отражает падение уровня жизни в России.

Во многом именно из-за очень больших доходов от экспорта (он является частью ВВП) при сокращении импорта (а это часть потребления).

Судить о том, как 2022 год отразилась на уровне жизни россиян, можно было бы по статистике доходов, но имеющиеся официальные данные с трудом отражают реальную картину.

Статистический показатель, по которому принято судить о том, как меняется уровень жизни россиян, — реальные располагаемые доходы, то есть доходы за вычетом обязательных платежей и с поправкой на инфляцию.

По данным Росстата, за девять месяцев 2022-го реальные доходы сократились на 1,7% по сравнению с тем же периодом прошлого года. По итогам 2022-го Минэкономразвития ожидает сокращение на 2,2% — это немного в контексте других недавних кризисов в российской экономике.

Так, по итогам 2015-го, когда экономика страны ощутила на себе основной удар санкций за Крым, а нефть в среднем стоила чуть более 50 долларов за баррель, доходы россиян сократились на 4%.

Уровень доходов в 2022 году поддерживался прежде всего с помощью бюджетных денег, написала в своем итоговом обзоре главный экономист «Альфа-банка» Наталия Орлова:

доля государственных выплат в структуре доходов выросла с 20,6% (по итогам 2021-го) до 21,7% (в конце октября 2022-го).

По ее мнению, в 2023 году бюджетная поддержка продолжится — поскольку начнется подготовка президентским выборам (они должны пройти в 2024-м), которые в России традиционно сопровождаются выплатами населению.

При этом официальная статистика зарплат в 2022 году выглядит еще позитивнее, чем статистика доходов в целом. Согласно данным Росстата, за девять месяцев 2022-го реальные (то есть скорректированные на инфляцию) зарплаты упали всего на 1,5%.

Однако ежемесячные данные по зарплатам, которые публикует Росстат, малоинформативны.

Каждый месяц компании сдают в Росстат отчет, в котором сообщают, какой у них фонд оплаты труда и какая среднесписочная численность сотрудников. Росстат делит одно на другое и получает среднюю зарплату.

То есть условный «Газпром» сложил зарплату условного [главы компании Алексея] Миллера и гардеробщика в удаленном офисе — и все поделил. Если, например, начальнику зарплату повысили, а гардеробщикам понизили, среднее значение может и вырасти.

Более того, сдавать такие отчеты обязаны только крупные и средние предприятия. Согласно официальным данным, в таких организациях трудоустроены только 32 из 72 миллионов работающих россиян. Зарплаты еще 40 миллионов работников Росстат в ежемесячном режиме не видит, а они, как правило, значительно ниже, чем в крупных и средних компаниях. По имеющимся данным понять, как на самом деле менялись зарплаты в РФ в течение 2022 года, пока невозможно, резюмировал Гимпельсон.

Изменение зарплат — главный способ реакции российского рынка труда на кризисы. Для России в целом характерна «гибкость зарплат»: их размер без труда меняется и в большую, и в меньшую сторону. По статистике, примерно треть фонда оплаты труда составляют переменные выплаты (премии, бонусы, надбавки и т. д.), то есть компания может премировать сотрудников, если у нее хорошие финансовые результаты, или переложить на них часть своих потерь, лишив бонусов. Увидеть это в официальных данных прямо сейчас трудно: для этого нужно собирать сведения об оплате труда по одним и тем же людям на протяжении длительного периода времени.

«Гибкость зарплат» — одна из причин, из-за которых в России стабильно невысокая безработица (с 2012-го безработица в РФ держится в районе 5%; уже на фоне войны, в октябре этого года она составила рекордно низкие 3,8%).

В случае проблем работодателю проще так или иначе снизить зарплату (лишить премии, отправить в неоплачиваемый отпуск и т. д.), чем навсегда лишиться сотрудника, уволив его.

Есть и другие факторы, влияющие на показатели по безработице, в первую очередь крайне низкое пособие.

Максимальный его размер на 2022 год — 12 792 рубля. «Если человек потерял работу, есть альтернатива — пойти получить пособие, но оно мизерное, жить на него нельзя, идти за ним в службу занятости — себя не уважать. И человек хватается за первую попавшуюся работу.

Международная организация труда в одном из своих документов указывала, что в странах, где у людей нет «подушки безопасности» в виде достаточного пособия по безработице или сбережений, всегда будет фиксироваться низкая безработица, потому что люди готовы браться за любую работу.

В России этому способствует структура занятости: сегмент индивидуальных предпринимателей (ИП), самозанятых и работающих неофициально легко «абсорбирует» большое количество потенциально безработных людей. Например, человеку, потерявшему работу, довольно просто оформить статус ИП и устроиться на работу таксистом.

По совокупности всех этих факторов даже более серьезный кризис вряд ли способен спровоцировать действительно высокий уровень безработицы в России. Ведь примерно половина из 32 миллионов занятых на крупных и средних предприятиях — бюджетники.

Из оставшихся 16 миллионов около пяти миллионов заняты в обрабатывающей промышленности, многие предприятия которой пока особенно сильно пострадали от санкций и ухода иностранных компаний — но даже массовые увольнения в этом секторе не слишком отразятся на общей статистике:

Представим себе, что из этих пяти миллионов [занятых в обрабатывающей промышленности] уволили 30%. Это огромная цифра — такое, конечно, можно представить, но в жизни этого быть не может. Это примерно 1,5 миллиона человек. Из них половина найдут работу или уйдут с рынка [труда], а половина, можно представить, станут безработными. Это огромная цифра, но эти 750 тысяч человек — около 1% всей рабочей силы. Ну, тогда у нас безработица вырастет с 4 до 5%. И что? И ничего.

А что у россиян с расходами? Стали экономить?

Понять, как изменилась жизнь в России, изучая то, как и сколько россияне зарабатывали, пока трудно — зато можно посмотреть, как они тратили. Судить об этом позволяет статистика розничной торговли.

С марта 2022 года она в упадке. По итогам октября продажи продуктов были на 4,3% ниже, чем годом ранее, непродовольственных товаров — на 14,3%.

Причем улучшения по сравнению с первыми месяцами СВО совсем небольшие: в апреле-мае, когда спад в непродовольственной рознице был самым глубоким, он составлял примерно 17%.

По оценке Наталии Орловой, главного экономиста «Альфа-банка», это говорит о затяжном снижении спроса.

По ее прогнозу, уровень потребления не восстановится и в 2023 году.

Одна из причин, по мнению Орловой, — эмиграция из России. Люди уезжали из страны и забирали с собой свои сбережения, об этом свидетельствует прирост средств на счетах в зарубежных банках. Их объем к сентябрю вырос в два с лишним раза по сравнению с началом года и превысил 66 миллиардов долларов. Такие данные говорят о том, что потребительский рынок в России сжимается, уверена Орлова.

При этом остающиеся в России стали намного осторожнее в своих тратах. На это обращали внимание и в российском Центробанке.

Вот как говорила о поведении потребителей глава ЦБ Эльвира Набиуллина в конце октября:

Сберегательная модель поведения может быть связана с повышенной неопределенностью. Также еще может продолжаться привыкание потребителей к изменившемуся ассортименту.

Важно отметить, что статистика «видит», как меняется количество потребляемых товаров, но не их ассортимент и качество.

Однако обрушение импорта повлияло на номенклатуру товаров, а это тоже означает падение уровня жизни: «Если человек ел в „Макдоналдсе“, а теперь должен есть в другом месте, это значит, что он теперь делает то, от чего ему стало хуже».

Благодаря тому, что экспорт существенно превышал импорт, доллар в середине года стремительно дешевел. Средний курс за июнь составил менее 60 рублей. Однако то, что рубль был таким крепким, не мешало многим импортным товарам дорожать — сказывались проблемы с логистикой из-за санкций.

После весеннего шока, летом 2022-го, денежные объемы импорта постепенно восстанавливались, и как минимум часть этого восстановления связана с тем, что приходится переплачивать за товары, которые попадают в Россию более сложными, чем раньше, альтернативными путями.

К концу 2022-го импорт продолжал расти, а доходы от экспорта сокращались, но они пока все равно выше, то есть денег в экономику приходит больше, чем тратится на импорт.

В 2023 году экспортные доходы вполне могут оказаться значительно ниже. Это может произойти из-за того, что мировые цены на нефть упадут — например, потому что в еврозоне, США или Китае начнется рецессия.

Еще один вариант — снижение цен на нефть из-за различных санкций и «потолков», которое, по грубой оценке, может составить около 20%.

Это большое падение, но не катастрофическое. Однако в ситуации экономического спада на Западе цены могут упасть вдвое.

Санкции на экспорт энергоносителей очень плохо работают, если в мире на них большой спрос.

Если нефть стоит, условно, 150 долларов за баррель, всегда найдется кто-то, кто будет готов купить ее со скидкой 30% в обход санкций.

Совершенно другая ситуация, когда глобальная экономика замедляется. Может быть, в 2023 году эффект от санкций на российский нефтегазовый экспорт усилится из-за замедления экономики в мире.

Оба сценария предполагают, что рубль ослабеет — так экономика будет подстраиваться к новым условиям. Импортные товары станут дороже, покупать их станет сложнее.

Ослабления рубля в 2023 году ожидает большинство экономистов. По прогнозу Натальи Орловой из «Альфа-банка», доллар в течение 2023-го будет стоять в районе 70–80 рублей.

Александр Исаков из Bloomberg Economics прогнозирует, что к концу 2023-го средний курс составит 76–78 рублей за доллар.

Средний прогноз аналитиков, которых в начале декабря опрашивал ЦБ, составляет 70 рублей за доллар.

Один из самых пессимистичных прогнозов на 2023-й среди российских экономистов — у Натальи Орловой из «Альфа-банка».

По ее оценке, российский ВВП в следующем году сократится значительно сильнее, чем в этом, — на 6,5% вместо 2–3%.

Причины все те же — сокращение потребительского спроса, спад инвестиций и снижение экспортного потенциала.

Большинство более оптимистичных прогнозов на 2023-й исходят из того, что с конца 1990-х все кризисы в России происходили более-менее по одному и тому же сценарию, пишет Орлова: спад экономики в течение года и возвращение к росту на следующий. Но у текущего кризиса иная природа.

Вот как ее описывает исследовательница финского института VOFIT Хели Симола:

«Вместо резкого падения российскую экономику ждет длительный, болезненный спад».

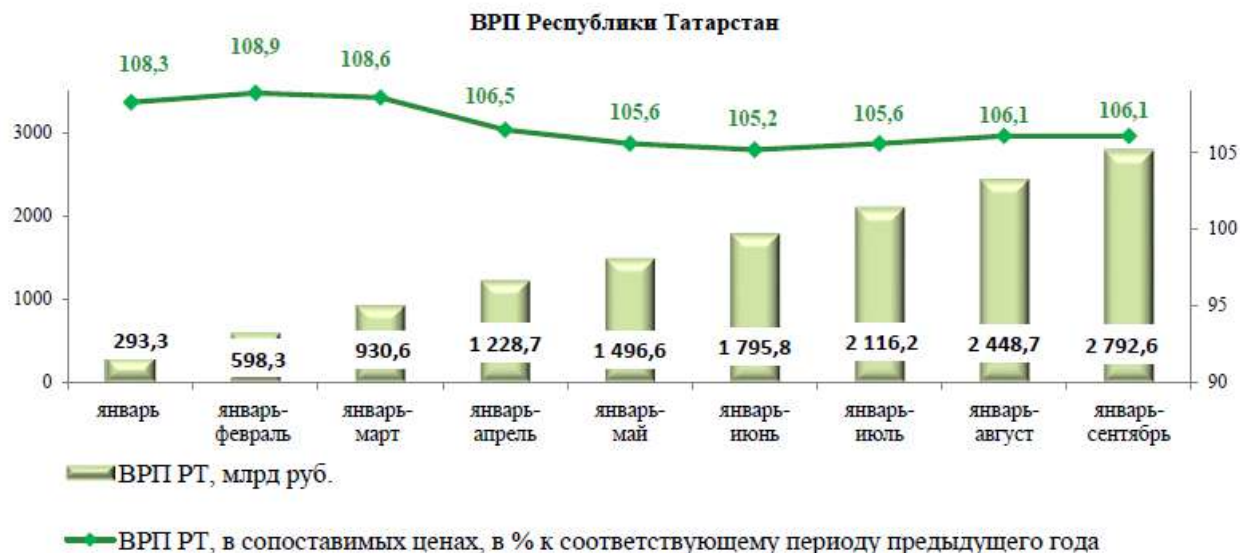
Совокупное сокращение ВВП за 2022 и 2023 годы составит 7–8%, предполагает Симола.

По ее мнению, быстрого восстановления после этого не будет, перспективы российской экономики на год вперед самые мрачные. В то же время люди в России пока не очень сильно ощутили на себе непосредственные последствия санкций.

*Источник: <https://smart-lab.ru/blog/866542.php>*

### **Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан в январе-сентябре 2022 года**

По итогам января-сентября 2022 года **объем валового регионального продукта**, по оценке, составил 2 792,6 млрд рублей, или 106,1% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2021 года.



**Индекс промышленного производства** в январе-сентябре 2022 года составил 108,5% к январю-сентябрю 2021 года (в РФ – 100,4%), объем отгруженной продукции – 3 337,6 млрд рублей.

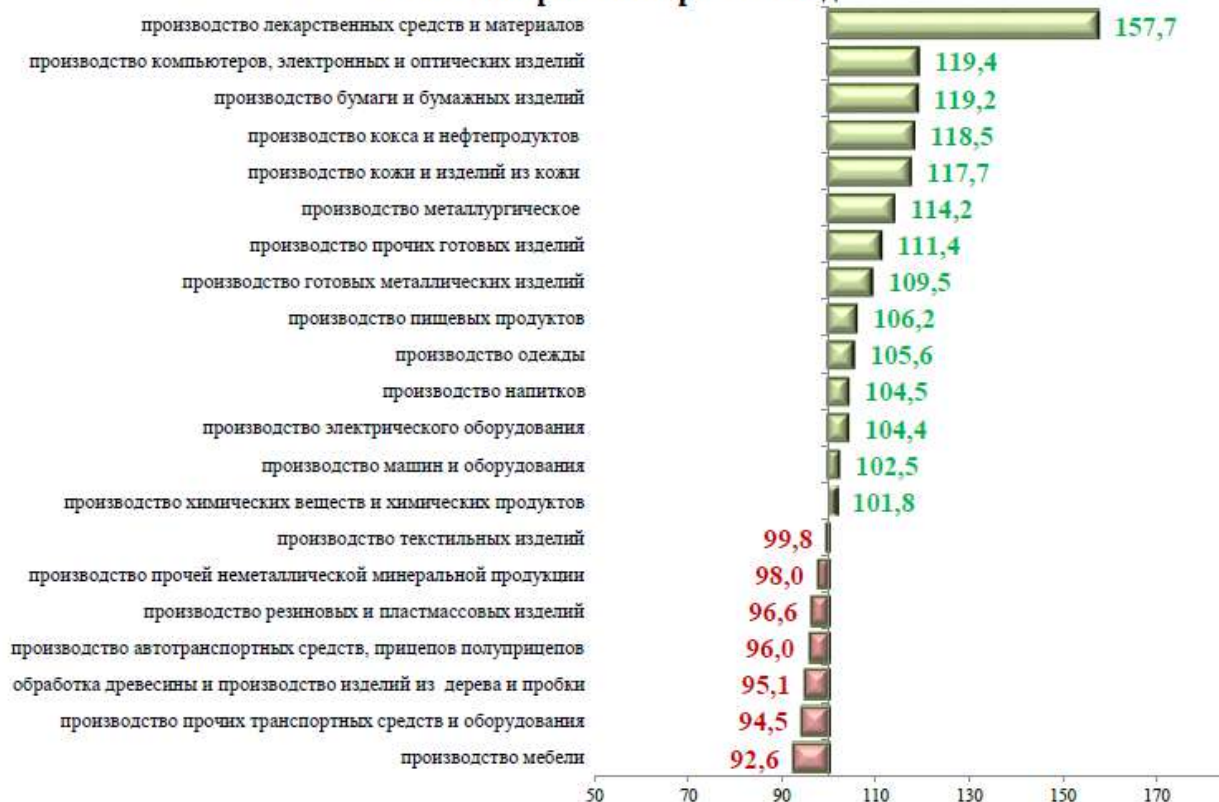


В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 105,9% к январю-сентябрю 2021 года (в РФ – 101,9%), в обрабатывающих производствах – 110,7% (в РФ – 99,5%), в обеспечении электрической энергией, газом, паром; кондиционировании воздуха – 100,0% (в РФ – 100,3%), в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 98,7% (в РФ – 94,5%).

Рост наблюдался в следующих обрабатывающих производствах: производстве кокса и нефтепродуктов (118,5% к уровню января-сентября 2021 года), лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях (157,7%), компьютеров, электронных и оптических изделий (119,4%), бумаги и бумажных изделий (119,2%), кожи и изделий из кожи (117,7%), металлургическом производстве (114,2%), прочих готовых изделий (111,4%), готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (109,5%), производстве пищевых продуктов (106,2%), одежды (105,6%), напитков (104,5%), электрического оборудования (104,4%), машин и оборудования, не включенных в другие группировки (102,5%), химических веществ и химических продуктов (101,8%).

Снижение объемов промышленного производства наблюдалось в производстве мебели (92,6% к уровню января-сентября 2021 года), прочих транспортных средств и оборудования (94,5%), обработке древесины и производстве изделий из дерева и пробки (95,1%), производстве автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (96,0%), резиновых и пластмассовых изделий (96,6%), прочей неметаллической минеральной продукции (98,0%), текстильных изделий (99,8%).

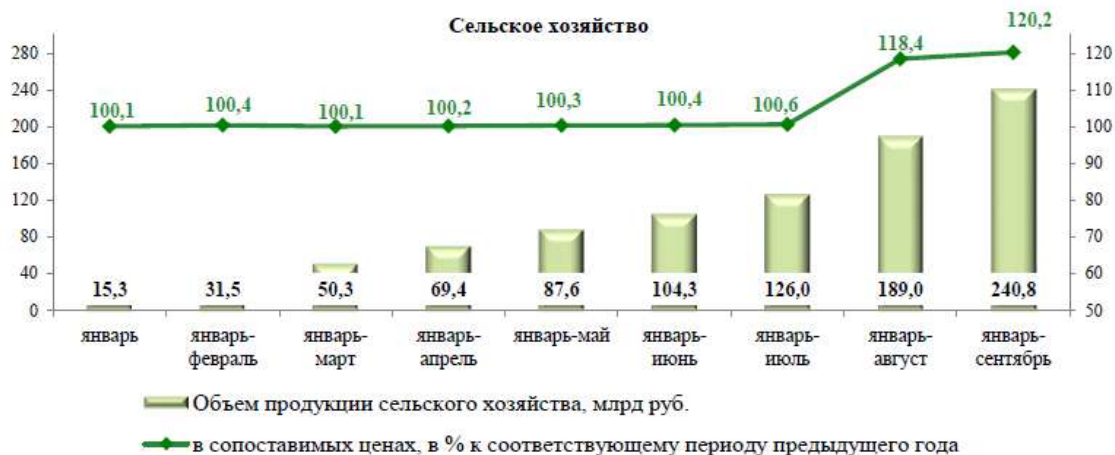
### Индекс производства в обрабатывающей промышленности, в % к январю-сентябрю 2021 года



В структуре промышленности доля добычи полезных ископаемых составила 24,5%, обрабатывающих производств – 70,8%, обеспечения электрической энергией, газом и паром; кондиционирования воздуха – 3,5%, водоснабжения; водоотведения, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений – 1,2%.

По объему промышленного производства Татарстан по итогам января-сентября 2022 года занимает в рейтинге среди субъектов Российской Федерации 4 место, среди субъектов Приволжского федерального округа (далее – ПФО) – 1 место.

**Объем продукции сельского хозяйства** в январе-сентябре 2022 года составил 240,8 млрд руб., или 120,2% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду 2021 года (в РФ – 105,2%).



На конец сентября 2022 года в хозяйствах всех категорий намолочено 5 262,7 тыс. тонн зерна (в первоначально-оприходованном весе), накопано 823,0 тыс. тонн картофеля, 701,7 тыс. тонн сахарной свеклы, собрано 207,7 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта, произведено 355,6 тыс. тонн скота и птицы на убой (в живом весе) (98,8% к январю-сентябрю 2021 года), 1 539,0 тыс. тонн молока (102,8%), 1 185,7 млн штук яиц (101,4%).

**Объем строительных работ** по итогам января-сентября 2022 года составил 328,7 млрд рублей, или 113,5% в сопоставимых ценах к январю-сентябрю 2021 года (в РФ – 105,2%).



Введено 2 709,8 тыс. кв. метров общей площади жилья, или 121,6% к январю-сентябрю 2021 года (в РФ – 126,5%).



В ранжировании среди субъектов Российской Федерации по объему строительных работ и вводу жилья республика в январе-сентябре текущего года занимает 5 место, среди регионов ПФО – 1 место.

**Оборот розничной торговли** в январе-сентябре 2022 года составил 894,1 млрд рублей, или 97,6% в сопоставимых ценах к соответствующему периоду 2021 года (в РФ – 94,5%), в том числе по непродовольственным товарам – 481,4 млрд рублей или 92,4% (в РФ – 90,3%), по пищевым продуктам, включая напитки и табачные изделия – 412,7 млрд рублей или 104,6% (в РФ – 99,5%).



Республика Татарстан по обороту розничной торговли в январе-сентябре 2022 года занимает в ранжировании среди субъектов Российской Федерации 7 место, среди регионов ПФО – 1 место.

**Индекс потребительских цен** в сентябре 2022 года по отношению к декабрю 2021 года составил 110,7% (в РФ – 110,5%), в том числе на продовольственные товары – 110,2% (в РФ – 108,9%), непродовольственные товары – 111,9% (в РФ – 112,5%) и услуги – 109,6% (в РФ – 109,8%).

Татарстан среди 14 регионов ПФО по темпам инфляции находится на 8 месте (1 место – Ульяновская область (111,6%); 14 место – Республика Мордовия (109,0%)).



**Рынок труда.** На конец сентября 2022 года в государственных учреждениях службы занятости зарегистрированы в качестве безработных 10,0 тыс. человек, или 0,49% рабочей силы (на 1 января 2022 года – 0,56%).



**Среднемесячная начисленная заработная плата** в январе-августе 2022 года в республике составила 49 989,8 рублей и увеличилась на 17,3% к уровню января-августа 2021 года, **реальная заработная плата** увеличилась – на 2,1%.

Источник: <https://mert.tatarstan.ru/file/mert/File/Итоги%20социально-экономического%20развития%20Республики%20Татарстан%20в%20январе-сентябре%202022.pdf>

#### **Анализ внешних факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов недвижимости**

Рынок недвижимости находится под значительным влиянием факторов, определяющих социально-экономическое развитие как страны в целом, так и отдельных регионов, и факторов, определяющих политическую стабильность:

изменение общей социально-экономической ситуации и региональной экономической конъюнктуры;

изменение в денежной политике правительства и политике коммерческих банков, определяющих доступность средств финансирования сделок купли-продажи недвижимости;

изменение в законодательстве по регулированию рынка недвижимости и в налоговом законодательстве;

изменение ситуации на рынке капитала вследствие нестабильности валютных курсов, динамики процентных ставок, темпов инфляции и инфляционных ожиданий.

**Ипотечное кредитование и денежно-кредитная политика.** Развитие ипотечного кредитования гипотетически должно сделать недвижимость более доступной для населения, оно способно дать толчок к оживлению спроса, а значит, повлиять на темпы роста цен. Но это возможно только при поддержке и защите со стороны государства. На данный момент рост ипотечного рынка сдерживается вследствие низких доходов населения (выплата процентов по кредитам превышает средний уровень зарплат), неуверенности людей в завтрашнем дне, невысокого уровня финансовой культуры и недоверия к отечественной финансовой системе, авторитарной политики банков (односторонние изменения условий обслуживания кредитов, увеличение тарифов на расчетные услуги при совершении регулярных

платежей), слабого законодательства, не защищающего интересы банков и потребителей<sup>4</sup>. Так например, введение государственного субсидирования ипотеки повысило количество сделок по продажам квартир в новостройках на 15%.

Рынок нефти. Главное в российской экономике — ориентация на добывающий сырьевой сектор. В последнее время он цены на нефть значительно падают и поэтому нефтяной рынок уже не так привлекателен для инвесторов. Это влечет за собой необходимость появления новых инвестиционных инструментов, и они могут быть предоставлены недвижимостью.

Рынок производства строительных материалов. Рынок производства монополизирован (например, более 50% производства цемента находится в руках одной компании). Стоимость стройматериалов, а следовательно, и недвижимости зависит от политики монополии, роста цен на энергоносители и сырье. На рынке, о котором идет речь, существует значительный износ производственных мощностей, на модернизацию которых не хватает средств. По причине такого недостатка возникает дефицит продукции. Цены на строительные материалы растут из года в год, соответственно повышается.

### 3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации права на землю.

Земля является основой всех процессов жизнедеятельности общества, происходящих в политической, экономической, социальной, производственной, коммунальной, экологической и других сферах. В этой связи она обладает стоимостью, и адекватная оценка земли представляет собой одно из важнейших условий нормального функционирования и развития экономики и общества.

Земля как объект рыночных отношений занимает уникальное и ключевое значение во всей системе предпринимательской деятельности, так как является основным и естественным фактором в любой сфере бизнеса.

Рынок земли в Татарстане только формируется. Такой вывод можно рассматривать с разных точек зрения.

Во-первых, целый ряд предприятий и организаций, являющихся собственниками зданий и сооружений, не оформили свои права на землю в соответствии с Земельным кодексом РФ, т.е. не завершено формирование первичного рынка.

Во-вторых, сделки купли-продажи возможно совершить только являясь собственником земельных участков. Многие предприятия и организации оформили долгосрочные договора аренды, т.е. земельные участки остаются в государственной или муниципальной собственности.

Далее, многие предприятия не имеют правоустанавливающих документов на земельные участки. Согласно законодательству основными правоустанавливающими документами являются кадастровый план и свидетельство о праве собственности на земельный участок.

В соответствии с Земельным Кодексом РФ земля по целевому назначению подразделяется на ряд категорий:

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

По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;

<sup>4</sup> <http://www.investmentrussia.ru/investitzi-v-nedvijimost/rinok-nedvijimosti/budet-li-rost-cen-2014.html>

- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

Согласно действующему законодательству сделки купли-продажи возможны с земельными участками сельскохозяйственного назначения, землями промышленности и землями населенных пунктов.

**Оцениваемый земельный участок – это Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, предназначенные. Специальная деятельность, это производственная зона.**

**Оцениваемый участок можно отнести к участкам под производственно-складскую застройку.**

### Специфика рынка земельных участков

Неотъемлемым условием определения рыночной стоимости недвижимости является анализ особенностей функционирования рынка недвижимости в целом и земельного рынка в частности, которые оказывают существенное влияние на поток доходов за период владения, уровень риска инвестирования и возможную цену продажи земельного участка на конкретную ее дату в будущем.

Учет специфики рынка недвижимости позволяет более обоснованно оценить текущее влияние основных ценообразующих факторов на величину стоимости по аналогам и оцениваемому объекту в рамках сравнительного подхода. Кроме того, определение инвестиционной привлекательности земли как объекта для инвестирования (если оценка заказывается потенциальным инвестором) требует обязательного прогнозирования тенденций развития рынка недвижимости. Знание оценщиком конкретного сегмента земельного рынка позволяет ему выработать критерии для изучения, отбора и интерпретации сопоставимости других объектов недвижимости.

Рынок земли, в отличие от большинства рынков, менее организован и отличается от конкурентного рынка. При оценке стоимости земельных участков необходимо учитывать следующие особенности земельного рынка:

- объекты на рынке земли сложно стандартизировать, сортировать и покупать по образцам, поскольку каждый земельный участок имеет конкретное местоположение и физические характеристики, кроме того, ценность участка в значительной мере зависит от внешнего окружения;

- предложение на рынке земли неэластично и в границах административной единицы выступает как фиксированная величина, ограниченная самой природой. В этом проявляется одна из особенностей земли как свободно не воспроизводимого товара.

- предложение и спрос, как правило, не сбалансированы, и возможности приведения их в равновесие посредством цен ограничены;

- на рынке земли в качестве товара выступают права на объекты. Сами земельные участки имеют фиксированное положение. Сделки с земельными участками затрагивают много юридических формальностей и требуют документального оформления и государственной регистрации. Поэтому операции на рынке земли связаны со значительными издержками на проверку прав собственности и регистрацию;

- информация на рынке земельных участков не столь открыта, как на рынках ценных бумаг или потребительских товаров, поскольку сделки с недвижимостью часто имеют конфиденциальный характер, что увеличивает риски инвесторов;

- сделки с земельными участками требуют сравнительно крупных инвестиций, поэтому развитие рынка земельных участков сильно зависит от возможностей заемного финансирования, в частности от стоимости привлечения кредитов на освоение земли;

- рынок земли отличается высокой степенью государственного регулирования законодательными нормами и зонированием территорий.

- для российского рынка земли характерна относительно низкая ликвидность объектов купли-продажи по сравнению с развитыми странами. Это объясняется процессом становления земельного законодательства и, прежде всего, разделением государственной собственности на землю, созданием Государственного земельного кадастра, неразвитостью многих сегментов рынка (например, сельскохозяйственных угодий), что сдерживает развитие рынка и не позволяет реализовать основной рыночный принцип — эффективное управление собственностью.

### **3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом использовании, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен**

Анализ рынка недвижимости на дату оценки позволил выявить следующие тенденции: рынок аренды участков является неактивным, предложений о сдаче в аренду на дату оценки не выявлено. В связи со специфичностью объекта оценки, неоднородностью выборки объектов-аналогов, Оценщиком было принято решение о расширении зоны поиска объектов-аналогов, за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. В качестве объектов-аналогов приняты наиболее подходящие по ценообразующим факторам земельные участки. Информация о найденных объявлениях представлена в таблице далее.

Анализ соответствующих сегментов рынка земельных участков на момент оценки выявил следующие предложения по сопоставимым с оцениваемым объектам различного назначения. Данные по предложениям представлены в нижеследующей таблице.

Полученная при анализе информация будет использована в рамках сравнительного подхода при выборе объектов сравнения

Источник информации: сайт: <https://ruads.org>

Таблица 8

Текст объявления	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв. м., руб.	Обоснование выбора и отказа от применения аналогов
Земли сельхозназначения.	Республика Татарстан, Пестречинский район, Шигалеевское сельское поселение, Казань, Татарстан	52 000 000,00	250000	208	Применялся в качестве аналога
Продается земельный участок коммерческого назначения. Характеристики: Площадь 10 Га (или 99 960 кв. м.). Площадь свободная. Категория земельного участка - земли промышленности: Вид разрешённого использования - в целях строительства логистического центра (возможно изменение ВРИ): Удобная транспортная доступность - недалеко от автодороги М7 Волга; Близость к г. Казань - 20 км до до въезда на Мамадышский тракт; Близость к населенному пункту с. Кулаево: Возможность подключения к коммуникациям, газ в 400 метрах: Электрическая мощность 500 кВт: Участок подходит для: #СТО, #грузовойсервис, #логистическийцентр, #грузовойшиномонтаж, #кемпинг, #производство, #склад и т.д. Звоните! Оперативно организуем показ. Подберём подходящий участок под ваш бизнес!.Номер в базе: 7242321.	Татарстан респ., Пестречинский район, Кулаево село	28 000 000,00	99960	280	Применялся в качестве аналога
Арт. 27744431 Продаётся земельный участок на федеральной трассе М7 промышленного назначения для целей придорожного бизнеса (АЗС, гостиница,автостоянка,склады) . Направление : в 40 км от Казани в сторону Набережных Челнов, от с.Шали 1,5 км.Площадь участка 2,5 га. Участок не разработан. Коммуникации рядом. К объекту идёт грунтовая дорога.Возможно размежевание.	Республика Татарстан, Пестречинский район, село Шали, Пестрецы, Татарстан	20 000 000,00	25 000,00	800	Применялся в качестве аналога
Арт. 36532679 Продаётся земельный участок , расположенный вдоль трассы М7 с 886 км по 888 км. Земельный участок имеет ширину 50 м и протяженность вдоль трассы М7 1200 м. Рядом с участком проходит линия электропередачи, что технически позволяет оснастить участок электроэнергией. Съезд на участок осуществляется с поворота с М7 в направлении поселка Балыклы Чукаево. Участок удобен для размещения логистического центра, кемпинга, заправочной станции, станции технического обслуживания автомобилей... Без обременений. Документы готовы к сделке.	Республика Татарстан, Пестречинский район, Отар-Дубровское сельское поселение, Рыбная Слобода, Татарстан	2 250 000,00	60 000,00	38	не применялся в качестве аналога, участок вытянутый с неудачной конфигурацией
Земельный участок ,с складскими помещениями ,под производственную базу. Подведено электричество, основная часть участка забетонированная. На территории проходит холодная вода и трубопровод с горячей водой для отопления . Есть канализация. Земля в собственности. возможен торг.	Республика Татарстан, Нижнекамский район, посёлок городского типа Камские Поляны, Камские Поляны, Татарстан	900 000,00	17 000,00	53	не применялся в качестве аналога, на участке имеются постройки
Три смежных участка. Кад.номера - 16:54:160202:131, 16:54:160202:133, 16:54:160202:138. Вид использования - под промышленные предприятия. Объекты в собственности.	Республика Татарстан, Чистополь, Загородная улица, 49К, Чистополь, Татарстан	3 000 000,00	19 500,00	154	не применялся в качестве аналога, на участке имеются постройки

Текст объявления	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв. м., руб.	Обоснование выбора и отказа от применения аналогов
<p>Продаётся земельный участок промышленного назначения общей площадью 4 Га с Зарегистрированным объектом незавершенного строительства.</p> <p>Земельный участок, кадастровый номер 16:24:170301:55, общей площадью 10 208,24 кв.м. категории «Земли населённых пунктов» с разрешенным использованием: «Под размещение производственной базы», с примыкающим земельным участком кадастровый номер 16:24:170301:53 общей площадью 29 193 кв.м..Локация:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.6 км до жилого сектора г. Лаишево</li> <li>- 14.7 км до трассы Р-239 Казань-Оренбург</li> <li>- 42 км до города Казань</li> <li>- 42 км до Федеральной дороги М7 Волга</li> <li>- ближайшее соседство с населенными пунктами с. Сокуры, с. Столбище, с. Песчаные Ковали, с. Усады, д. Обухово.</li> </ul> <p>Описание: Земельный участок прямоугольной формы с удобными подъездными путями как для легкового транспорта, так и спецтехники, и большегрузного транспорта огорожен по периметру бетонным забором. Рельеф ровный, не низина. Территория участка преимущественно пустая, внутри размещены ГРП.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Зарегистрирован объект незавершенного строительства общей площадью 2675.5 кв.м.</li> <li>- ГРП среднего давления</li> <li>- ТП предполагалось распределение мощности 500 кВт</li> <li>- вода на границе участка</li> <li>- ГПЗУ на руках</li> </ul> <p>Цена: !!! Стоимость продажи составляет 22 800 руб/сотку, всего 9 000 000 рублей. Номер объекта: #2/537833/14609</p>	<p>Республика Татарстан, муниципальное образование город Лаишево, Лаишево, Татарстан</p>	<p>9 000 000,00</p>	<p>39 400,00</p>	<p>228</p>	<p>не применялся в качестве аналога, на участке имеются постройки</p>
<p>Земельный участок 5,2 сотки, категория- земли населенных пунктов, вид разрешенного использования- для объектов общественно-делового значения. Данный вид разрешенного использования предполагает широкий спектр возможностей использования участка от строительства многоквартирного дома, гостиницы, кафе, административных зданий , складов, стоянок, расположения вышек сотовой связи и т.д. Участок расположен по адресу: Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, Каргалинское сельское поселение, с Каргали , ул. Нариманова, з/у 100. Расстояние до Чистополя 22 км. Кадастровый номер 16:42:140104:24. Участок ровный, находится на первой линии, дорога асфальтирована. все коммуникации подведены.</p>	<p>Республика Татарстан, Чистопольский район, село Каргали, Чистополь, Татарстан</p>	<p>230 000,00</p>	<p>520,00</p>	<p>442</p>	<p>не применялся в качестве аналога, площадь участка несопоставима с площадью объекта оценки</p>

Текст объявления	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв. м., руб.	Обоснование выбора и отказа от применения аналогов
<p>Республика Татарстан Новошешминский район с. Азеево Земельный участок 0.7 га под АЗС</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Площадь – 6760 +/- 720 м2.</li> <li>• Располагается в 1.5 км от с. Азеево Новошешминского района Татарстан, на автодороге Р-239, 37 км от Чистополя, 165 км от Казани.</li> <li>• Категория земель - земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.</li> <li>• Виды разрешенного использования – под иными объектами специального назначения.</li> <li>• Кадастровый номер – 16:31:080205:202</li> <li>• Проектные и разрешительные документы на строительство АЗС имеются.</li> <li>• На земельном участке располагается незавершенный строительством объект, степень готовности 38%, площадь застройки – 125,9 м2.</li> <li>• Земля в аренде на 49 лет до 25.05.2058 г.</li> <li>• Размеры участка – указаны в одном из фото в объявлении.</li> <li>• Продажа или обмен.</li> </ul> <p>Цена: 3 500 000 руб. Агент по недвижимости Андрей Миртт АН «Мегалит» Продажа, аренда, обмен жилой (квартиры, комнаты, индивидуальный жилой дом, земельные участки, таунхаусы, коттеджи) и коммерческой недвижимости (производственные, складские, торговые, офисные объекты, общепит, земля, площадки). Профессиональные услуги риэлтора в Казани. Номер объекта: #2/538009/14609</p>	<p>Республика Татарстан, Новошешминский район, Азеевское сельское поселение, Новошешминск, Татарстан</p>	<p>3 500 000,00</p>	<p>7000</p>	<p>500</p>	<p>не применялся в качестве аналога, на участке имеются постройки</p>
<p>Земельный участок промышленного назначения, с.Б.Афанасово, частями бетонирован, в 100 м от дороги, кадастровый номер 16:30:010801:444</p>	<p>Республика Татарстан, Нижнекамский район, Афанасовское сельское поселение, село Большое Афанасово, Нижнекамск, Татарстан</p>	<p>3 500 000,00</p>	<p>5 000,00</p>	<p>700</p>	<p>не применялся в качестве аналога, участок значительно отдален от объекта оценки</p>
<p>Продаем земельный участок 6,9 га разрешённый под сельскохозяйственное производство. На данном участке имеется залежи песка на 150 000 тонн (песок строительный, карьерный)</p>	<p>Республика Марий Эл, Волжский район, деревня Чодраял, Школьная улица, Казань, Татарстан</p>	<p>1 000 000,00</p>	<p>69 000,00</p>	<p>14</p>	<p>не применялся в качестве аналога, участок с залежами песка (карьер)</p>

Текст объявления	Местоположение	Цена предложения, руб.	Площадь, кв.м.	Цена за 1 кв. м., руб.	Обоснование выбора и отказа от применения аналогов
<p>Земельные участки расположены в экологически чистом районе Республики Татарстан, на высоком берегу разлива реки Свияга, рядом с Бурнашевским сельским поселением, состоящим из деревень: Гаврилково, Каинки, Ломовка, Тихий плес, Юматово и Татарское Бурнашево. Расположение: участок находится рядом с крупной федеральной трассой М7, дороги отличного качества до всех населенных пунктов сельского поселения, выступает связующим звеном со столицей, г. Казань и обуславливает инвестиционную привлекательность района. Инфраструктура: Наличие школ, детских садов, магазинов объектов сферы услуг и спортивно-развлекательных объектов - ГСК «Свияжские холмы», гольф-клуб, сферы туризма – остров – град «Свияжск», туристические базы с рыбалкой и охотой, создает интерес возвращения людей из города в сельскую местность. Электричество по участкам. Всем, кто мечтает о своем «родовом гнезде», Усадьбе, возможности заниматься выращиванием сельскохозяйственных культур или скотоводством, мы предлагаем приобрести в собственность земельные наделы от 1 Га на плодородных землях района.</p>	<p>Республика Татарстан, Верхнеуслонский район, Бурнашевское сельское поселение, Нижние Вязовые, Татарстан</p>	<p>390 000,00</p>	<p>10 000,00</p>	<p>39</p>	<p>не применялся в качестве аналога, участок значительно отдален от объекта оценки</p>
<p>Продается земельный участок, разрешенное использование: для производственной деятельности. Участок расположен на окраине Арска, около железной дороги и базы предприятия «Сафир» (сельхозтехника, прием металлолома). - Окружением являются с одной стороны частные жилые дома, с другой стороны - производственные базы. - Участок огорожен бетонным забором. - Линии электропередач проходят за территорией участка, коммуникации отсутствуют. - Около участка проходят ж/д пути на расстоянии от забора 5-10 метров. На территории участка ж/д ветка отсутствует. - Напротив базы открывается вид на искусственное озеро. - Кадастровый номер участка - 16:09:010136:0043. Сейчас участок не используется.</p>	<p>Республика Татарстан, Арск, Вокзальная улица, 86А, Арск, Татарстан</p>	<p>2 500 000,00</p>	<p>26 600,00</p>	<p>94</p>	<p>не применялся в качестве аналога, участок значительно отдален от объекта оценки</p>
<p>минимальная цена</p>			<p>руб./кв.м.</p>	<p>14</p>	
<p>средняя цена</p>			<p>руб./кв.м.</p>	<p>273</p>	
<p>максимальная цена</p>			<p>руб./кв.м.</p>	<p>800,00</p>	

### 3.4. Анализ ценообразующих факторов, оказывающих влияние на стоимость объектов оценки Корректировки, применяемые к земельному участку

**Корректировка на передаваемые права.** Сопоставление объектов корректнее производить с одинаковыми приобретаемыми правами. *В случае, если передаваемые права различны, то корректировка применялась согласно таблице ниже:*

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77

Источник: Справочник оценщика недвижимости -2022. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Сикдки на торг.

**Корректировка на условия финансирования.** Как правило, проводится в том случае, если установлено, что при заключении договора купли-продажи продавец представил рассрочку по оплате всей или части суммы, т.е. кредитовал покупателя.

**Корректировка на условия продажи.** Корректировка учитывает разницу на уторговывание, так как в качестве цен объектов-аналогов принимаются цены предложения. Цены предложений, как правило, превышают цены сделок, поскольку продавец в процессе уторговывания снижает цену.

Скидка на торг зависит от многих факторов: условий продажи, ликвидности объекта, наличия спроса на аналогичные объекты в определенный период времени. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей). До финансового кризиса скидки были условными (1-3%), в посткризисный период в связи со значительным изменением спроса продавцами предлагались различные дисконтные программы, акции, скидки (до 20-50% в зависимости от величины изначально запрашиваемой продавцом стоимости).

Любые спец предложения - скидки, рассрочки платежей и т.д., это всегда стимулирующий фактор для потребителя. Как показывает практика, грамотная гибкая политика дисконт-программ может существенно увеличить продажи. Но происходит это только при условии, что предлагаемая скидка существенна для потребителя.

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Источник: Справочник оценщика недвижимости -2022. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Сикдки на торг.

**Корректировка на назначение**

Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором, утверждённым Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 N 540 с изменениями.

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешённого использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешённого использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категориями земель.

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешённого использования.

Данные корректировки действительны только для реально-используемых и востребованных земельных участков, поскольку основаны на выборке объявлений о продаже лишь фактически предлагаемых на рынке участков, представляющих рыночную ценность.

Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешённого использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам.

Итоги расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение <b>зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки</b> сельскохозяйственной продукции	1.15	0,096	0,269	<b>0,17</b>
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, железобетонных изделий), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, стальной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6	0,08	0,27	<b>0,17</b>
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе	6.9.1	0,04	0,15	<b>0,09</b>

Источник: <https://statrielt.ru/>

**Корректировка на месторасположение** принимается только для конкретных сегментов рынка недвижимости и учитывает: район города, удаленность от центра города, транспортную доступность, доступность социальной сферы, состояние экологической обстановки, ландшафт и др.

**Корректирующие коэффициенты на расстояние от общенра для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с населением более 1 млн. человек**

Таблица 47

Данные для корректировки цен земельных участков в регионах городов с населением более 1 млн. человек в зависимости от расстояния до общенра							
Расстояние, км	аналог						
	<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100
<10	<b>1,00</b>	1,28	1,44	1,56	1,65	1,76	1,90
10-20	0,78	<b>1,00</b>	1,12	1,21	1,28	1,37	1,48
20-30	0,69	0,89	<b>1,00</b>	1,08	1,14	1,22	1,32
30-40	0,64	0,83	0,93	<b>1,00</b>	1,06	1,13	1,22
40-50	0,61	0,78	0,88	0,94	<b>1,00</b>	1,07	1,15
50-70	0,57	0,73	0,82	0,88	0,94	<b>1,00</b>	1,08
70-100	0,53	0,67	0,76	0,82	0,87	0,92	<b>1,00</b>

Источник: Справочник оценщика-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Сделки на торг.

**Дата продажи.** На этом этапе определяется: осуществилась ли сопоставимая продажа при таких же или других рыночных условиях. Рыночные условия могут меняться ежеквартально или оставаться стабильными на длительный период времени. Здесь важно учесть и проанализировать взаимодействие спроса и предложения. Цены могут меняться как в большую, так и в меньшую сторону при изменении одного или обоих факторов.

### **Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф земельного 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.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной 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	0,75	0,87	0,81
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

Примечания:

\* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

\*\* - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;

- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала
- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности.

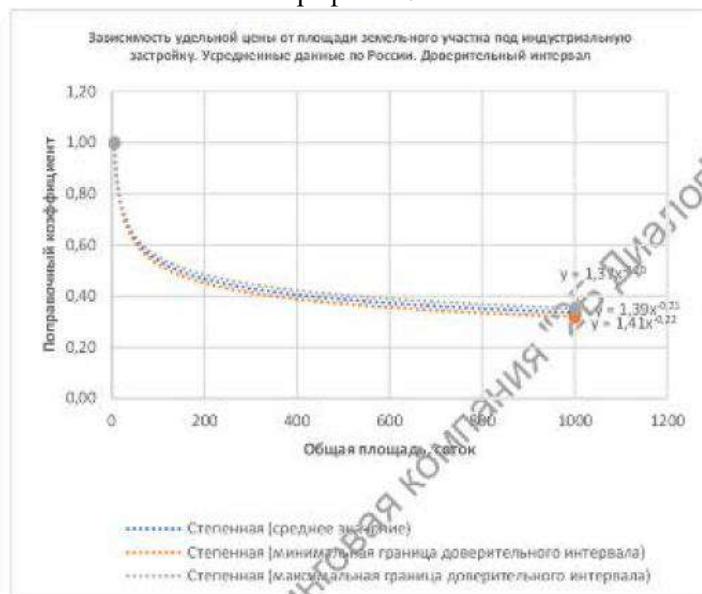
Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источник <https://starielt.ru/>

**Корректировка на площадь.** На рынке недвижимости с ростом масштаба участка удельная стоимость единицы снижается. С увеличением площади земельного участка стоимость 1 кв. м. земельного участка уменьшается при прочих равных условиях.

Информация о стоимости объектов, площадь которых не отличается от объекта оценки в необходимом количестве отсутствует, поэтому оценщик применяет корректировку на площадь.

Поправка применялась в соответствии с графиком:



Источник: *Справочник оценщика-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Сделки на торг.*

### 3.5. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов

#### Спрос на рынке земельных участков, аналогичных объекту оценки

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Соответственно, предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке. Ввиду ограниченности земли как производственного ресурса спрос на землю постоянно растет, а предложение ввиду ограниченности земли падает. Этим можно объяснить постоянный рост стоимости земли на рынке с течением времени.

Анализ спроса на рынке земельных участков, аналогичных объектам оценки, затруднен так как в архиве оценщика не хранятся объявления, содержащие информацию о запрашиваемых земельных участках.

#### Сроки окупаемости инвестиций

На стоимость недвижимости непосредственным образом влияют сроки окупаемости инвестиций. Потенциальный инвестор стремится приобрести такую недвижимость, стоимость которой окупится быстрее. Поэтому стоимость более привлекательной с этой точки зрения недвижимости обычно завышена по сравнению с другими объектами. Сроки окупаемости представлены в таблице:

Сегмент коммерческой недвижимости	Срок окупаемости, лет
Склады	7-15
Офисы	5-10
Торговые центры	5-10
Гостиницы	7-11
Земельные участки под коммерческое назначение при сдаче в аренду	8-12

Наиболее рентабельными вложения в специализированные помещения – офисы, магазины, гостиницы, основные объекты бытового обслуживания, кафе и рестораны, окупаемость которых составляет, в среднем, восемь-десять лет. Менее рентабельными считаются складские помещения, окупаемость которых может затянуться на 15 лет, а самая долгоокупаемая недвижимость – производственные площади (около 18 лет). Для сравнения: срок окупаемости двухкомнатной квартиры составляет примерно 14-16 лет, а торгового помещения в хорошем месте – 6-7 лет, а офисного – 8-9 лет.

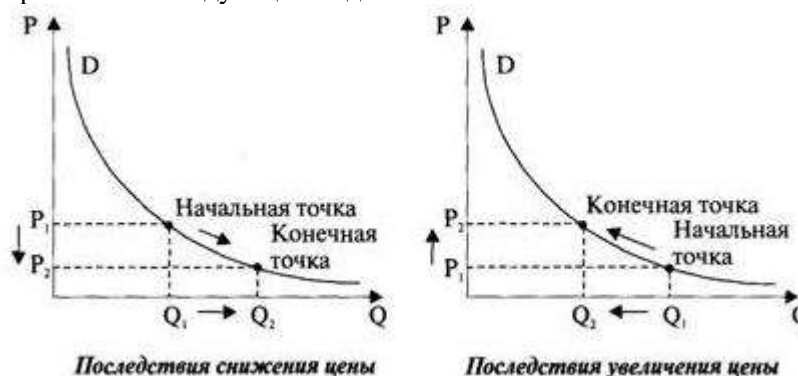
### 3.6. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы

#### Спрос и предложение на рынке

Закон спроса и предложения работает на рынке недвижимости также, как и на любом другом. Предложение зависит от количества объектов недвижимости, готовых к продаже на определенный момент времени по определенной цене, а спрос – это то количество, за которое потребитель готов заплатить эту цену. Их соотношение и определяет цену недвижимости в каждый конкретный период времени. Если спрос и предложение совпадают, говорят о справедливой равновесной рыночной цене объектов недвижимости. Возможны и другие ситуации: спрос выше или ниже предложения. Если спрос выше предложения, это всегда ведет к росту цен на рынке, появляются злоупотребления и спекуляция, что может приводить к разрушению рынка недвижимости, т.к. на передний план выходят нерыночные методы распределения дефицитного товара. В случае, если предложение превалирует над спросом, начинается обвал цен, стагнация рынка недвижимости и смежных секторов экономики.

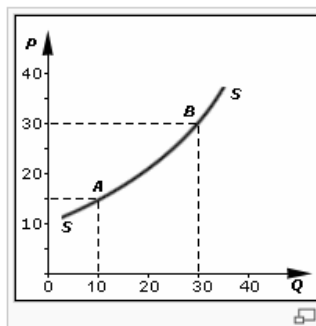
-Рынок недвижимости на данный момент-это рынок покупателя. Предложение на рынке превалирует над спросом. Однако, говорить о снижении цен на недвижимость не стоит, потому как в последние 2-3 года резких снижений цен на недвижимость не наблюдалось и в настоящее время объективных причин для снижения цен на недвижимость нет, ожидается только медленный стабильный рост.

-Кривая спроса имеет следующий вид:



Из диаграммы хорошо видно, как уменьшение/увеличение цены влияет на спрос. При повышении цен (P) спрос (Q) на недвижимость снижается и наоборот. То же самое происходит при увеличении доходов населения, при наличии свободных денег люди стараются вкладывать ее в недвижимость (как фактор накопления).

-Кривая предложения:



То есть изменение цен зависит от насыщенности рынка. Перенасыщенность рынка приводит к снижению цен.

Подведем итоги. Недвижимость обладает такой особенностью, как низкая эластичность предложения по цене, т.е. даже при существенных колебаниях цены на рынке, его предложение меняется очень слабо. Даже существенный рост цен не способен увеличить предложение одномоментно. На это нужно два-три года. Аналогично, при катастрофическом падении цен, предложение не сократится, а строительство будет продолжаться из-за высоких понесенных первоначальных затрат. Цена в этих обстоятельствах становится основным регулятором спроса и предложения.

Покупатель при осуществлении сделок с недвижимостью учитывает фактор полезности, фактор замещения и фактор ожидания. Под фактором полезности понимается возможность недвижимости удовлетворять экономические, демографические, социальные и статусные потребности в определенном месте в течение конкретного периода времени. Фактор замещения предполагает поиск аналогий, наличие вариантов выбора. Фактор ожидания свидетельствует об отношении к недвижимости как объекту будущих финансовых поступлений или сумме перепродажи.

### ***Сроки окупаемости инвестиций***

На стоимость недвижимости непосредственным образом влияют сроки окупаемости инвестиций. Потенциальный инвестор стремится приобрести такую недвижимость, стоимость которой окупится быстрее. Поэтому стоимость более привлекательной с этой точки зрения недвижимости обычно завышена по сравнению с другими объектами. Сроки окупаемости представлены в таблице:

Таблица 10

Сегмент коммерческой недвижимости	Срок окупаемости, лет
Склады	7-15
Офисы	5-10
Торговые центры	5-10
Гостиницы	7-11
Земельные участки под коммерческое назначение при сдаче в аренду	8-12

Наиболее рентабельными вложения в специализированные помещения – офисы, магазины гостиницы, основные объекты бытового обслуживания, кафе и рестораны, окупаемость которых составляет, в среднем, восемь-десять лет. Менее рентабельными считаются складские помещения, окупаемость которых может затянуться на 15 лет, а самая долгоокупаемая недвижимость – производственные площади (около 18 лет). Для сравнения: срок окупаемости двухкомнатной квартиры составляет примерно 14-16 лет, а торгового помещения в хорошем месте – 6-7 лет, а офисного – 8-9 лет.

### ***Анализ ликвидности объекта оценки***

Ликвидность имущества, характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т.е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупателем решения о совершении сделки.

Рассмотрим некоторые критерии, по которым можно судить о ликвидности объекта оценки:

а) Местоположение: Объекты оценки расположены по ул. Техническая, дом 10. Рядом расположены административные здания, производственно-складские комплексы, базы. Транспортная доступность

удовлетворительная, остановка транспорта расположена в 300 м. от объекта оценки

**б) Опрос риэлтерских компаний.** Опрос показал, что средний срок экспозиции земельных участков аналогичных объекту оценки составляет около 8 мес. Экспозицией называется период с момента выставления объекта на продажу, заканчивая снятием его с "витрины" объектов.

Таблица 11

Наименование риэлтерского агентства	Контактная информация	Средний срок экспозиции, мес.
АН Прогресс	тел.519-13-13, 250-90-52, 260-49-39, 213-20-28, г. Казань, ул. Ямашева, 36	8
МЕГАЛИТ	тел. 240-06-26, 213-12-84, 260-65-20 г. Казань, ул. Арбузова, 4 ул. Журналистов, 5 ул. Чуйкова, 60, оф.202	8
Колизей	тел. 545-36-92, 554-09-79, 279-62-81, 279-78-76, г. Казань, ул. Восход, 5, оф. 104 ул. Космонавтов, 49	9
среднее значение		~8

**Вывод о ликвидности объекта:** Предлагается следующая градация ликвидности имущества в зависимости от сроков реализации:

Таблица 12

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Проведенный анализ ликвидности объекта оценки позволяет сделать вывод о том, что объект оценки можно отнести к имуществу со сроком экспозиции – низкая. Для крупных объектов сроки экспозиции (время простоя) могут варьироваться от месяца и до года. Ориентировочный срок экспозиции объекта оценки – 8 мес., это достаточно хороший показатель для подобного объекта.

**Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы**

1. Рынок земельных участков характеризуется небольшим объемом предложений, превышающем спрос, что подтверждается значительными сроками нахождения объявлений о продаже в периодических печатных изданиях и сети интернет.

2. Ликвидность земельных участков под застройку производственно-складскими объектами зависит от его местоположения и площади. Участки, небольших площадей, расположенные в микрорайонах с хорошей транспортной доступностью и ближе к центральной части города, пользуются спросом. Участки больших площадей, расположенные вдали от автомагистралей.

3. Колебания цен на земельные участки под размещение производственно-складских объектов незначительны, так как нет возмущающих факторов как, например, резко возросшая деловая активность в связи с освоением крупного инвестиционного проекта.

4. Основными факторами, влияющими на стоимость, а значит и на спрос и предложение на рынке недвижимости, выявленными оценщиком на основе анализа предложений, аналитических исследований, являются следующие:

- Права на земельный участок;
- Наличие сервитутов;
- Местоположение;
- Транспортная доступность
- Наличие инженерных сетей;
- Площадь земельного участка.

6. При проведении анализа рынка (таблица 8) выявлено, что диапазон стоимости земельных участков для размещения объектов производственно-складского назначения составляет от 14,00 руб./кв.м до 800,00 руб./кв.м.

7. В процессе анализа рынка, исследований аналогичных сегментов рынка выявлены относительные соотношения между ценами участков в зависимости от наличия или отсутствия определенных параметров, определяющих ценообразующие факторы. Конкретные значения соотношений и удельных цен приведены выше.

**Объем исследованного ценового диапазона рынка**

В соответствии с ФСО-7, п.11, Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности. В результате проведенного анализа были рассмотрены предложения к продаже земельных участков под производственно-складские объекты.

Анализ рынка показал, что объем рыночной информации, отвечающий требованиям полноты и репрезентативности, на территории г. Казань, достаточен. Оценщиком выявлены объекты аналоги, имеющие сходные характеристики с объектами оценки. Оценщик считает, что проведенный объем исследования ценового диапазона рынка достаточен для использования в оценке стоимости объекта оценки.

## Часть 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.1 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

- **Порядок проведения оценочных работ**

Определение рыночной стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Согласно Федеральным стандартам оценки, утвержденным приказами Минэкономразвития России № 297-299 от 20.05.2015 г. и обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, возможно использование трех основных подходов к оценке:

1. затратного подхода;
2. доходного подхода;
3. сравнительного подхода.

В настоящем Отчете оценщик проанализировал возможность применения всех трех подходов к определению рыночной стоимости объекта оценки.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип воспроизводства. Принцип гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на воспроизводство объекта, идентичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому имуществу.

В виду специфики объекта оценки затратный подход не может быть использован, так как земля является природным, невозпроизводимым и не амортизируемым активом.

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

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

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО-V). При применении доходного подхода оценка рыночной стоимости недвижимости основывается на преобразовании доходов, которые оцениваемый актив генерирует в процессе своей оставшейся экономической жизни (с учетом времени их поступления и связанного с этим риска), в стоимость. Чем выше доходный потенциал оцениваемого актива, тем выше его стоимость. Оценщик счел возможным использовать доходный подход для расчета величины годовой арендной платы за земельный участок.

**Сравнительный (рыночный) 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.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

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

При применении сравнительного подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой аренды либо продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой аналогичных объектов. Каждая сопоставимая сделка сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой сделки вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие рынка купли — продажи либо аренды аналогичных объектов.

На рынке недвижимости предложений по предоставлению земельных участков в аренду аналогичных оцениваемому не представлено, в связи с чем расчет его стоимости методами сравнительного подхода не возможен.

**В связи с вышеизложенным, в рамках настоящего отчета для определения величины годовой арендной платы применялся только доходный подход.**

## Часть 5. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

В соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. с изменениями от 13.07.2007г. стоимость объектов должна определяться с применением традиционных подходов к оценке, а именно:

- Сравнительного
- Затратного
- Доходного подходов

### 5.1 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

#### Порядок проведения оценочных работ

##### Обоснование выбора методов

При оценке объекта недвижимости с точки зрения затрат принято придерживаться следующей последовательности действий (стадий):

- рассчитывается рыночная стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- определяется ставка аренды
- определяется годовая ставка аренды объекта

В рамках доходного подхода используются метод рекапитализации.

*Метод рекапитализации* при оценке рыночной арендной ставки направлен на то, чтобы установить такую стоимость, в которую были бы заложены расходы собственника в недвижимость. Такой подход применяется с целью возмещения расходов.

В зависимости от целей, поставленных перед оценщиком, специалист при расчете коэффициента рекапитализации может использовать одну из разновидностей учета нормы возврата: метод Ринга, Инвуда или Хоскольда. Чтобы его определить, оценщику необходимо проанализировать характеристики объекта оценки, текущее состояние, степень износа.

При расчетах *методом экономической амортизации* независимый оценщик определяет степень износа арендуемого объекта (причем рассматривается как моральный, так и физический износ). Расчет рыночной стоимости аренды осуществляется с учетом износа. Также учитываются все затраты арендодателя на содержание арендуемого объекта недвижимости.

**ВЫВОД о применимости методов:** Метод рекапитализации является наиболее приемлемым для оценки арендной платы земельного участка. Для расчета методом экономической амортизации требуется информация о расходах на содержание объекта, прогнозирование такой информации даст неточные результаты оценки. Таким образом для расчета арендной платы за часть земельного участка применялся метод рекапитализации.

Определение рыночной стоимости годовой арендной платы за земельный участок, процедура расчета будет иметь следующие этапы:

1. Расчет рыночной стоимости земельного участка.
2. Расчет коэффициента капитализации.
3. Расчет величины годовой арендной платы за оцениваемый земельный участок путем умножения стоимости земельного участка на коэффициент капитализации.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки» (федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №V)». В ФСО №V указано «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения».

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который до даты оценки проводится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также потока доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В соответствии с разделом II-A Стандарта BVS-VII «Доходный подход к оценке собственности» Американского Общества Оценщиков (BVS - Business Valuation Standard) Доходный подход (Income Approach) определяется как общий способ определения собственности, в рамках которого используются один или более методов, основанных на пересчете ожидаемых доходов.

В основе доходного подхода к оценке земель лежат принципы:

Принцип замещения - стоимость определяется на основе эффективных, обоснованных, приносящих доход капвложений в аналогичные земельные участки.

Принцип ожидания - текущая стоимость определяется с учетом фактора времени, т.е. приведения будущих доходов и других выгод к текущему времени.

Принцип спроса и предложения - цены на земельные участки определяются соотношением спроса и предложения на рынке земель.

Оценка имущества по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожидания покупателя - инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Таким образом, настоящий метод подразумевает, что цена объекта, на дату оценки, есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет.

**Доход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Расчет дохода (арендной платы) может быть осуществлен посредством *рекапитализации доходов*.

Так как в основе метода капитализации дохода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгода от владения собственностью включает право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж и после окончания владением. Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, а во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств. В соответствии с этим, по аналогии с возвратом кредитов, возврат вложенных инвестиций принято делить на возврат вложенного капитала и получение дохода на капитал.

В настоящем отчете использовали методологию прямой капитализации, так как, по мнению оценщиков, потоки от владения объектом оценки будут стабильными. Факторов, за исключением инфляции, позволяющих увеличение дохода от объекта не выявлено. Влияние инфляционных процессов при построении ставки капитализации, так как в расчетах используется реальный денежный поток. Так отсутствие безинфляционных темпов роста дохода будет постоянным, период прогноза достаточно принять равным 1 году. Определение стоимости методом дисконтирования денежных потоков при таких условиях приведет к его частному случаю – прямой капитализации дохода. При этом ставка дисконтирования будет соответствовать коэффициенту капитализации.

Рекапитализация представляет собой умножение текущей стоимости на соответствующую ставку капитализации, в результате чего определяется величина доходов (земельной ренты) превращается в стоимость арендной платы земельного участка.

Общепринятые расчеты стоимости земельного участка доходным подходом основаны на использовании следующей формулы:

$$C_{об} = R_{ent}/R_{об},$$

где:

$C_{об}$  – стоимость земельного участка;

$R_{ent}$  – величина земельной ренты;

$R_{об}$  – ставка капитализации.

В свою очередь, величина земельной ренты может быть определена как:

$$R_{ent} = C_{об} \times R_{об}$$

Непосредственного определения рыночной величины арендной платы в законодательных и нормативных актах РФ не представлено. Согласно п.1 ст. 614 Гражданского кодекса РФ: «Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды. В случае, когда договором они не определены, считается, что установлены порядок, условия и сроки, обычно применяемые при аренде аналогичного имущества при сравнимых обстоятельствах». По мнению Оценщиков, указанные атрибуты характеризуют установление не контрактной величины арендной платы, а рыночной.

Под арендой понимается предоставление земельного участка арендодателем во временное владение и/или пользование арендатору за плату на определенный срок.

### **Расчет стоимости права собственности на объект оценки**

Расчет стоимости земельного участка Оценщиками может произведен поскольку на рынке присутствуют предложения по продаже аналогичных земельных участков.

В данной оценке сравнительный подход применялся для целей дальнейшего определения рыночной арендной платы в рамках метода капитализации дохода.

Для оценки рыночной стоимости величины годовой арендной платы за земельный участок в рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж. В результате анализа предложений по аренде земельных участков в Краснодарском крае, Оценщиком было отобрано 3 объекта-аналога.

### **Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж**

#### **Метод сравнения продаж**

Метод 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:

1. определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами-аналогами (далее - элементов сравнения);
2. определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
3. определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
4. корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
5. расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

В разделе, посвященном анализу рынка, приведены данные о нескольких предложениях земельных участков, которые можно рассматривать как аналоги объекта оценки. Оценщиком проанализированы ценообразующие факторы на рынке аналогичных объектов, выявлены основные диапазоны изменения цен, тенденции их изменения. Вследствие этого данный метод **может быть применен в настоящей оценке.**

#### **Метод выделения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

1. наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

2. соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

В методе выделения использование земельного участка должно соответствовать его наиболее эффективному использованию, в то время как в настоящей оценке стоимость объекта оценки определяется из условия его текущего использования. С учетом сказанного **метод выделения неприемлем в настоящей оценке.**

#### **Метод распределения**

Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условия применения метода:

1. наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);

2. наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;

3. соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод распределения применяется, когда имеется информация о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости. Кроме того, в методе выделения использование земельного участка должно соответствовать его наиболее эффективному использованию, в то время как в настоящей оценке стоимость объекта оценки определяется из условия его текущего использования. С учетом сказанного **метод распределения неприемлем в настоящей оценке.**

**Вывод:** в рамках сравнительного подхода в настоящей оценке возможно и целесообразно применение метода сравнения продаж.

#### **Расчет стоимости объекта оценки методом сравнения продаж**

В соответствии с требованиями ФСО-7 в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы), количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

Ввиду ограниченности исходной информации о рынке оценщик принял решение использовать Метод корректировок. При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Сравнительный метод 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).

#### **Последовательность определения стоимости объекта оценки**

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 земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

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

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);

- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

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

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

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

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

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

### **Выбор единиц сравнения**

После анализа рыночной ситуации относительно сделок купли-продажи объектов недвижимости рассматриваемого типа необходимо определить единицу сравнения и основные показатели (элементы) сравнения, существенно влияющие на стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В оценочной практике дифференцированно рассматривают объекты недвижимости по двум группам: неосвоенные и освоенные земельные участки.

При анализе продаж или предоставления в долгосрочную аренду земельных участков можно выделить две основные единицы сравнения:

- 1) цену за единицу площади;
- 2) цену за весь участок.

Из этих двух единиц сравнения наиболее распространенной является цена за единицу площади. В качестве единицы цены площади земельного участка используются цены за 1 га (сельскохозяйственные и лесные угодья либо территория промышленной зоны и т. п.), за 1 сотку (под строительство индивидуального дома, коттеджа, загородной дачи), за 1 м<sup>2</sup> (под строительство зданий, гаражей, торговых киосков, павильонов и прочего на городской территории).

Принятие в качестве единицы сравнения цены за весь участок возможно, если рассматриваются стандартные по размерам земельные участки.

В данном случае при оценке рыночной стоимости земельного участка в качестве единицы сравнения принята стоимость за 1 кв.м. площади.

**Корректировка значения сравнения для объектов-аналогов**

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

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

Внесение корректировок

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.

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

В качестве элементов сравнения приняты:

После каждой корректировки цена продажи сравниваемого объекта пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам).

В качестве элементов сравнения приняты:

**Корректировка на передаваемые права.** Сопоставление объектов корректнее производить с одинаковыми приобретаемыми правами. *В случае, если передаваемые права различны, то корректировка применялась согласно таблице ниже:*

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под индустриальную застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 30 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77

Источник: Справочник оценщика недвижимости -2022. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Сикдки на торг.

*Корректировка не требуется*

**Корректировка на условия финансирования.** Как правило, проводится в том случае, если установлено, что при заключении договора купли-продажи продавец представил рассрочку по оплате всей или части суммы, т.е. кредитовал покупателя.

**Корректировка на условия продажи.** Корректировка учитывает разницу на уторговывание, так как в качестве цен объектов-аналогов принимаются цены предложения. Цены предложений, как правило, превышают цены сделок, поскольку продавец в процессе уторговывания снижает цену.

Скидка на торг зависит от многих факторов: условий продажи, ликвидности объекта, наличия спроса на аналогичные объекты в определенный период времени. Скидки предоставляются как процентные, так и фиксированные; их можно разделить на инвестиционные, сезонные, рекламные, индивидуальные, отложенная скидка (рассрочка платежей). До финансового кризиса скидки были условными (1-3%), в посткризисный период в связи со значительным изменением спроса продавцами

предлагались различные дисконтные программы, акции, скидки (до 20-50% в зависимости от величины изначально запрашиваемой продавцом стоимости).

Любые спец предложения - скидки, рассрочки платежей и т.д., это всегда стимулирующий фактор для потребителя. Как показывает практика, грамотная гибкая политика дисконт-программ может существенно увеличить продажи. Но происходит это только при условии, что предлагаемая скидка существенна для потребителя.

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Источник: Справочник оценщика недвижимости -2022. Под редакцией Лейфера Л.А. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг.

*Корректировка вводилась в размере -11,7%*

#### **Корректировка на назначение**

Разрешённое использование земельного участка определяется собственником в рамках целевого назначения (категории) земли и градостроительного зонирования.

Корректировка на вид разрешённого использования земельного участка - рассчитаны отношения удельных рыночных цен земельных участков различных видов разрешённого использования к средней удельной рыночной стоимости участков, предназначенных для многоэтажной жилой застройки. Наименования видов разрешённого использования приведены в соответствии с Классификатором, утверждённым Приказом Минэкономразвития РФ от 01.09.2014 N 540 с изменениями.

В расчете были использованы рыночные данные о земельных участках различных видов разрешённого использования, используемых по назначению, аналогичных либо приведенных к аналогичным по остальным параметрам.

Исследование рынков всех категорий земельных участков показывает, что зависимость рыночной стоимости единицы площади участка от вида разрешённого использования находится в значительных пределах, но вполне устойчива по территориям и по времени действия. Существенный размах значений верхней и нижней границ обусловлен различием районов местонахождения земельных участков и категорией земель.

Корректировка может быть определена делением "Средних значений соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков" соответствующих видов разрешенного использования.

Данные корректировки действительны только для реально-используемых и востребованных земельных участков, поскольку основаны на выборке объявлений о продаже лишь фактически предлагаемых на рынке участков, представляющих рыночную ценность.

Средние значения соотношения удельных рыночных цен с различными видами разрешенного использования земельных участков, аналогичных по остальным параметрам.

Итоги расчета StatRielt на основе актуальных рыночных данных о земельных участках, предлагаемых к продаже за истекший квартал

Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Кв. (числовое обозначение) видов разрешенного использования земельного участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков
Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции	1.15	0,096	0,269	0,17
Строительная промышленность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции	6.6	0,08	0,27	0,17
Складские площадки	Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытой воздухе	6.9.1	0,04	0,15	0,09

Источник: <https://statrielt.ru/>

### Расчет корректировка на назначение

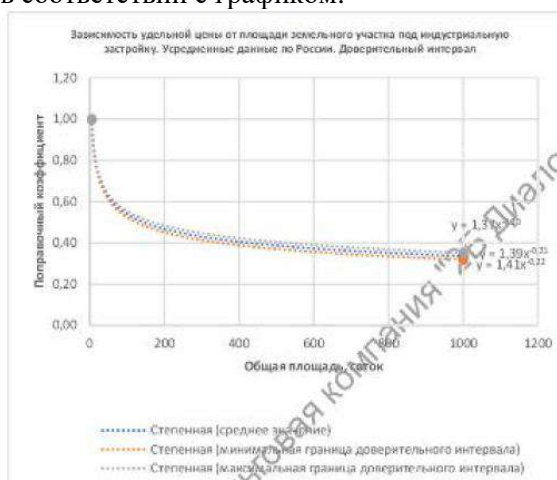
назначение объекта		специального назначения (полигон бытовых отходов)	под сельхозпроизводство	в целях строительства логистического центра при отсутствии иных вариантов его размещения	под строительство и обслуживание гаража
Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков		0,04	0,17	0,17	0,37
корректировка	%		-76%	-76%	-89%

Объект оценки используется в качестве полигона бытовых отходов, наиболее подходящим назначением из имеющихся в справочнике СтатРиелт является назначение «Складские площадки», но в связи с тем что складированный груз на полигоне бытовых отходов не представляет никакой ценности и не используется в коммерческих целях, такой участок становится менее привлекательным для потенциального покупателя нежели участок используемый под площадку для складирования готовой продукции. В связи с вышесказанным оценщиком было принято решение принять среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков для объекта по нижней границе интервала равным 0,04

**Корректировка на площадь.** На рынке недвижимости с ростом масштаба участка удельная стоимость единицы снижается. С увеличением площади земельного участка стоимость 1 кв. м. земельного участка уменьшается при прочих равных условиях.

Информация о стоимости объектов, площадь которых не отличается от объекта оценки в необходимом количестве отсутствует, поэтому оценщик применяет корректировку на площадь.

Поправка применялась в соответствии с графиком:



Источник: Справочник оценщика-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Сделки на торг.

Таким образом, коэффициент корректировки удельной стоимости выражается степенной зависимостью и определяется по формуле:

$$y=1,39x^{-0.22}$$

где  $y$  – коэффициент корректировки удельной цены;  
 $x$  – площадь земельного участка, кв.м.

Итоговая величина корректировки на площадь будет определяться по формуле:

$$K = \frac{y^{об.оц}}{y^{о.а}} - 1,$$

Где  $K$  – корректировка на площадь,  
 $y^{об.оц}$  – расчетное значение коэффициента корректировки удельной цены оцениваемого земельного участка;  
 $y^{о.а}$  – расчетное

#### Расчет корректировка на площадь

разница в площади	м <sup>2</sup>	111 458,00	250 000,00	99 960,00	25 000,00
коэффициент $y$		0,11	0,09	0,11	0,15
корректировка	%		22%	0%	-27%

**Дата продажи.** На этом этапе определяется: осуществилась ли сопоставимая продажа при таких же или других рыночных условиях. Рыночные условия могут меняться ежеквартально или оставаться стабильными на длительный период времени. Здесь важно учесть и проанализировать взаимодействие спроса и предложения. Цены могут меняться как в большую, так и в меньшую сторону при изменении одного или обоих факторов.

**Согласно анализу предложений с сайта avito.ru, prontomedia.ru, Журнала «Казанская недвижимость», газеты «Из рук в руки» и др. изменение цен продавцами в происходит не ранее, чем через 12 мес. после начала экспозиции объекта, в данном случае, между датой оценки и датой, когда объекты-аналоги были выставлены на продажу, прошло не более 6-10 месяцев, поэтому корректировка не применялась.**

**Корректировка на месторасположение** принимается только для конкретных сегментов рынка недвижимости и учитывает: район города, удаленность от центра города, транспортную доступность, доступность социальной сферы, состояние экологической обстановки, ландшафт и др.

#### Корректирующие коэффициенты на расстояние от общенра для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с населением более 1 млн. человек

Таблица 47

Данные для корректировки цен земельных участков в регионах городов с населением более 1 млн. человек в зависимости от расстояния до общенра								
Расстояние, км		аналог						
		<10	10-20	20-30	30-40	40-50	50-70	70-100
объект оценки	<10	1,00	1,28	1,44	1,56	1,65	1,76	1,90
	10-20	0,78	1,00	1,12	1,21	1,28	1,37	1,48
	20-30	0,69	0,89	1,00	1,08	1,14	1,22	1,32
	30-40	0,64	0,83	0,93	1,00	1,06	1,13	1,22
	40-50	0,61	0,78	0,88	0,94	1,00	1,07	1,16
	50-70	0,57	0,73	0,82	0,88	0,94	1,00	1,08
70-100	0,53	0,67	0,76	0,82	0,87	0,92	1,00	

Источник: Справочник оценщика-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Сделки на торг.

## Расчет корректировка на местоположение

<b>привлекательность местоположения</b>		Республика Татарстан, Алексеевский муниципальный район, МО "пгт Алексеевское".	Республика Татарстан, Пестречинский район, Шигалеевское сельское поселение	Татарстан респ., Пестречинский район, Кулаво село	Республика Татарстан, Пестречинский район, село Шали, Пестрецы,
<b>Расстояние до Казани</b>		88 км	19 км	20 км	40 км
корректировка	%		-33%	-24%	-18%

**Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф земельного 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.

## Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или используемые 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	0,75	0,87	0,81
3	Земельные участки с панорамным видом на город, городской парк, природный ландшафт	1,05	1,19	1,12
4	Земельные участки уникальные с панорамным видом на море, реку, горы и другие особо ценные объекты природного ландшафта	1,09	1,34	1,21

## Примечания:

\* - если действуют одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применить этот коэффициент.

\*\* - для участков вытянутой формы, ширина которых позволяет размещать кроме типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства иные объекты инфраструктуры, различия в удельной стоимости не выявлены, корректировка равна единице.

Как правило, при начальном формировании земель поселений выделяется земельный массив большой площади и составляется генеральный план поселения. При подготовке проекта межевания территории поселения в соответствии с градостроительными регламентами и нормами формируются границы образуемых отдельных земельных участков. По возможности, это участки правильной формы, близкой к квадратной или прямоугольной. Учитывая рельеф местности: равнинный (с уклоном до 3%), слабопересеченный (3-6%), пересеченный (6-10%), сильнопересеченный (10-20%), горный (более 20%) или пересеченный, некоторые участки имеют неправильную форму или с уклоном, что обуславливает меньшую пригодность таких участков для использования по назначению и, следовательно, меньшую рыночную привлекательность и стоимость.

## Например:

- узкие участки ограничивают размеры проектируемых зданий, возникают сложности с размещением коммуникаций и проездов;
- строительство зданий на участках с повышенным уклоном местности требует дополнительных затрат на планировку, строительство террас и подпорных стен;
- неправильная конфигурация границ и уклоны участка создают сложности в строительстве ограждения, при этом забор выглядит менее эстетично;
- участок, расположенный в балке, овраге или в пойме реки, может быть подтоплен внешними водами, заболачивается;
- если на участке высокий уровень грунтовых вод, то возникнут сложности и дополнительные расходы при строительстве фундамента и подвала

- и другие случаи снижения стоимости из-за конфигурации, формы и рельефа местности. Корректировка определяется соотношением представленных в таблице коэффициентов.

Источник <https://statrielt.ru/>

Корректировка не требуется

*В связи со специфичностью объекта оценки, неоднородностью выборки объектов-аналогов, Оценщиком было принято решение о расширении зоны поиска объектов-аналогов, за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. В качестве объектов-аналогов приняты наиболее подходящие по ценообразующим факторам земельные участки.*

#### **Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам**

На последнем этапе, после проведения всех корректировок, осуществляется расчет рыночной стоимости объектов недвижимости 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. Наибольший вес — 5, присваивается наименее отклонившемуся от первоначального значения, наименьший — 1, соответственно максимально отклонившемуся. В диапазоне от наименьшего до наибольшего оставшиеся аналоги ранжируются в шкале от 1 до 5, а затем ранги преобразуются в доли путем отнесения рангового значения к шкале.

Далее скорректированным ценам аналогов присваиваем рассчитанные математическим способом по формуле весовые коэффициенты.

$$U_i = (n_i) / \text{сумма } (n_i)$$

Где:

$U_i$  - удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога;  
 $n_i$  - результаты рейтинга по каждому объекту-аналогу.

Далее скорректированные цены по каждому объекту-аналогу, умножаем на весовой коэффициент и суммируем значения:

$$C = \text{сумма } (C_{\text{скор}} * U_i)$$

Где:

$C$  – скорректированная цена объекта исследования за 1 кв.м.;

$C_{\text{скор}}$  – скорректированные цены по каждому объекту-аналогу;

$U_i$  - удельный вес полученного значения скорректированной цены единицы сравнения аналога.

**Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения  
Расчет стоимости земельного участка методом сравнения продаж**

Элемент сравнения	ед. изм.	Объект оценки	объект - аналог №1	объект - аналог №2	объект - аналог №3
Источник информации			<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-6225933834">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-6225933834</a>	<a href="https://kazan.cian.ru/sale/commercial/280761084/">https://kazan.cian.ru/sale/commercial/280761084/</a>	<a href="https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pestretsy-6266054016">https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pestretsy-6266054016</a>
адрес объекта		Республика Татарстан, Алексеевский муниципальный район, МО "пгт Алексеевское".	Республика Татарстан, Пестречинский район, Шигалеевское сельское поселение	Татарстан респ., Пестречинский район, Кулаево село	Республика Татарстан, Пестречинский район, село Шали, Пестрецы, Татарстан
дата оценки/продажи		09.02.2023	30.01.2023	01.02.2023	06.02.2023
назначение		под индустриальную застройку	под сельхозпроизводство	в целях строительства логистического центра при отсутствии иных вариантов его размещения	под строительство и обслуживание гаража
цена предложения	руб.		52 000 000,00	28 000 000,00	20 000 000,00
общая площадь	м <sup>2</sup>	111 458,00	250 000,00	99 960,00	25 000,00
стоимость единицы площади	руб./м <sup>2</sup>		208,00	280,11	800,00
право собственности		собственность	собственность	собственность	собственность
условия финансирования		единовр.	единовр.	единовр.	единовр.
условия продажи		без торга	торг уместен	торг уместен	торг уместен
<b>назначение объекта</b>		специального назначения (полигон бытовых отходов)	под сельхозпроизводство	в целях строительства логистического центра при отсутствии иных вариантов его размещения	под строительство и обслуживание гаража
<b>Среднее значение соотношения удельных рыночных цен аналогичных по остальным параметрам земельных участков</b>		0,04	0,17	0,17	0,37
корректировка	%		-76%	-76%	-89%
стоимостная поправка	руб.		-158,08	-212,8836	-712
скорректированная цена	м <sup>2</sup>		49,92	67,23	88,00
условия продажи		без торга	торг уместен	торг уместен	торг уместен
корректировка	%		-11,70%	-11,70%	-11,70%
стоимостная поправка	руб.		-5,84	-7,87	-10,30
скорректированная цена	руб.		44,08	59,36	77,70

Элемент сравнения	ед. изм.	Объект оценки	объект - аналог №1	объект - аналог №2	объект - аналог №3
<b>назначение объекта</b>		собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка	%		0%	0%	0%
стоимостная поправка	руб.		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб.		44,08	59,36	77,70
<b>разница в площади</b>	м <sup>2</sup>	111 458,00	250 000,00	99 960,00	25 000,00
<b>коэффициент у</b>		0,11	0,09	0,11	0,15
корректировка	%		22%	0%	-27%
стоимостная поправка	руб.		9,70	0,00	-20,98
скорректированная цена	руб.		53,78	59,36	56,72
<b>привлекательность местоположения</b>		Республика Татарстан, Алексеевский муниципальный район, МО "пгт Алексеевское".	Республика Татарстан, Пестречинский район, Шигалеевское сельское поселение	Татарстан респ., Пестречинский район, Кулаево село	Республика Татарстан, Пестречинский район, село Шали, Пестрецы, Татарстан
<b>Расстояние до Казани</b>		88 км	19 км	20 км	40 км
корректировка	%		-33%	-24%	-18%
стоимостная поправка	руб.		-17,75	-14,25	-10,21
скорректированная цена	руб.		36,03	45,11	46,51
<b>дата продажи</b>		09.02.2023	30.01.2023	01.02.2023	06.02.2023
корректировка	%		0%	0%	0%
стоимостная поправка	руб.		0,00	0,00	0,00
скорректированная цена	руб.		36,03	45,11	46,51
<b>имеется возможность подключения</b>		имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения	имеется возможность подключения
корректировка	%		0%	0%	0%
стоимостная поправка	руб.		0	0	0
скорректированная цена	руб.		36,03	45,11	46,51
<b>Конфигурация, форма, рельеф земельного участка</b>		по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию	по форме и рельефу полностью пригодные и благоприятные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию
корректировка	%		0%	0%	0%

Элемент сравнения	ед. изм.	Объект оценки	объект - аналог №1	объект - аналог №2	объект - аналог №3
стоимостная поправка	руб.		0	0	0
скорректированная цена	руб.		36,03	45,11	46,51
Модуль отклонения	%		55%	24%	45%
<b>Ранг</b>			3	5	4
Вес значимости			0,250	0,417	0,333
<b>Стоимость</b>	руб./м <sup>2</sup>		9,01	18,81	15,49
			<b>43,31</b>		
<b>Итого стоимость, руб.</b>			<b>4 827 245,98</b>		

**Расчет величины ежегодной арендной платы за земельный участок доходным подходом**

Рекапитализируем определили рыночную величину арендной платы за земельный участок, определенную сравнительным подходом по норме дохода на капитал (11,9%):

Значение коэффициента капитализации принято согласно «Справочнику оценщика недвижимости-2022. Том 2. Земельные участки» Под редакцией Лейфера. Издание четвертое. Нижний Новгород, 2022 в соответствии с таблицей 101:

версия (по состоянию на 2021 г.)

**12.1.1. Коллективное мнение оценщиков****Значения коэффициента капитализации, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 91. Значения коэффициента капитализации. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	10,5%	13,2%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,9%	9,9%	11,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	12,3%	10,2%	14,4%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	10,9%	9,7%	12,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	10,2%	9,2%	11,3%
Земельные участки под объекты рекреации	11,7%	10,1%	13,4%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,9%	10,3%	13,4%

Таблица 14

Рыночная стоимость 1 кв.м. земельного участка, руб.	43,31
Площадь земельного участка, кв.м.	111 458,00
Рыночная стоимость земельного участка, руб.	4 827 245,98
Ставка капитализации, %	11,9
Величина арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 23:42:0101001:8	574 413,00

Таким образом, рыночная величина арендной платы за земельный участок с кадастровым номером 16:05:011801:219 в рамках доходного подхода округленно на дату оценки составляет 574 400,00 (Пятьсот семьдесят четыре тысячи четыреста) рублей в год

## 5.2. Согласование результатов расчета рыночной стоимости арендной платы за земельный участок

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – это наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов, полученных с использованием различных подходов, необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от использованных уместных подходов к оценке, развитости на местном рынке собственно рыночных отношений, и, наконец, непосредственно от объекта и цели оценки. При этом необходимо основываться на достоинствах и недостатках подходов:

### Преимущества и недостатки подходов

**Сравнительный подход к оценке недвижимости** основывается на сопоставлении оцениваемого объекта с аналогами, на которые имеется информации о ценах. Различия между объектом и его аналогом в дальнейшем при помощи соответствующих корректировок данных.

К преимуществам сравнительного подхода относятся:

- Итоговая стоимость является отражением мнения типичных покупателей и продавцов;
- Цена продажи включает изменение финансовых условий и инфляцию;
- Статистическая обоснованность расчёта;
- Внесение корректировок на отличия с аналогом;
- Достаточная простота применения данного метода оценки недвижимости, при условии надёжности получаемого результата.

К недостаткам сравнительного подхода к оценке недвижимости относятся:

- Не существует абсолютно одинаковых продаж;
- Сбор информации о практических ценах продаж в достаточной мере сложен, особенно это касается нежилых помещений;
- Сбор информации о специфике условий сделки проблематичен;
- Зависимость от активности рынка, и от его стабильности;
- Согласовать данные о существенно различающихся продажах достаточно сложно.

**Затратный подход к оценке недвижимости** основан на: расчёте рыночной стоимости земли, на которой расположен объект; подсчёте затрат на воспроизводство зданий и сооружений, являющихся объектом оценки, с учётом всех видов износа и предпринимательской прибыли.

К преимуществам затратного подхода к оценке недвижимости относятся:

- Данный подход является наиболее надёжным при оценке новых или уникальных объектов;
- В некоторых случаях данный подход является единственным возможным к применению;
- Наиболее целесообразен в следующих случаях: анализ наилучшего и наиболее эффективного земельного участка; технико-экономический анализ нового строительства; оценка общественно-государственных и специальных объектов;

- Может применяться для оценки в целях страхования и налогообложения;
- Позволяет оценить объект на малоактивном рынке.

К недостаткам затратного подхода относятся:

- Общая трудоёмкость расчёта;
- При попытке достижения более точного результата наблюдается резкий рост затрат;
- Бывает, что затраты не эквивалентны рыночной стоимости;
- Затраты на строительства нового объекта не соответствуют затратам на приобретение оцениваемого объекта в связи с вычетом из стоимости строительства накопленного износа;
- Сложность расчёта стоимости воспроизведения старых зданий и строений, также как и определение величины их износа;
- Отдельная от объекта оценка земельного участка, на котором он расположен, в то время как разделение земли от зданий на ней размещённых весьма проблематично, или требует больших затрат;

- Общая проблематичность оценки земельного участка в России.

Затратный подход не может быть применим к земельным участкам, так как земля – это ресурсы, которые в большинстве случаев создаются не человеком (исключение искусственно созданные земельные участки – однако, это большая редкость).

**Доходный подход к оценке недвижимости** состоит в определении текущей стоимости будущего дохода от сдачи оцениваемой недвижимости в аренду.

Преимущества:

- Учитывает динамику рынка
- Учитывает неравномерность структуры доходов
- Используется, если доход является не стабильным
- Используется, когда объект находится с стадии строительства

Недостатки:

- Вероятность ошибки на прогнозировании
- Сложность расчетов

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

$$V = V_1 * Q_1 + V_2 * Q_2 + V_3 * Q_3$$

где  $V$  – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$V_1, V_2, V_3$  – стоимость объекта, определенная с использованием сравнительного, затратного и доходного подходов.

$Q_1, Q_2, Q_3$  – весовые коэффициенты соответствующих подходов.

Весовые коэффициенты для согласования полученных результатов в итоговую стоимость округляются. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у заказчика отчета ошибочное представление о точности полученного результата.

На основе округленных весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода, на округленный вес подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

- 1) полноту и достоверность информации;
- 2) соответствие процедуры оценки – целям оценки;
- 3) преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Таким образом, итоговая величина стоимости – это лишь наиболее вероятностная цена оцениваемого объекта собственности.

В числе множества методов определения весовых коэффициентов и согласования полученных результатов можно назвать следующие:

- метод логического анализа;
- метод анализа иерархий;
- метод согласования по критериям;
- и др.

Методы различаются применением в итоговом согласовании данных неодинаковых способов выбора весовых коэффициентов, присваиваемых результатам оценки, полученным различными подходами. Если в первом методе используется только логический анализ, то в остальных – логико-математический, т. е. свои логические рассуждения оценщик накладывает на какую-либо оценочную шкалу, затем, на основе выбранного способа расчета, определяется предварительное значение весовых коэффициентов; полученные значения округляются.

**Метод логического анализа** заключается в выборе весовых коэффициентов при согласовании результатов оценки экспертно, на основе логического анализа, проводимого оценщиком, с учетом всех значимых параметров. Этот метод наиболее распространен в оценочной практике.

**Метод анализа иерархий** разработан в начале 70-х годов XX в. американским математиком *Томасом Саати* как процедура поддержки принятия решений, которую он назвал «*Analytic hierarchy process*». Авторы русского издания перевели это название как «Метод анализа иерархий».

Этот метод относится к классу критериальных и активно применяется в настоящее время, в том числе и в оценочной деятельности. В основе метода лежит иерархическая процедура оценки альтернатив. Представим ее следующим образом:

Уровень 0: цель – оценить вес подхода к оценке.

Уровень 1: критерии – надежность получаемых результатов; соответствие целям оценки.

Уровень 2: критерии – надежность, обусловленная достоверностью информации; надежность, обусловленная обширностью информации.

Количество уровней может быть не ограничено. Однако при этом необходимо выполнение следующего условия: каждый уровень должен раскрываться последующим за ним уровнем. Так, например, критерий 1-го уровня «надежность получаемых результатов» можно раскрыть уровнем 2, а уровень 2 должен быть раскрыт уровнем 3 и т. д. На практике чаще ограничиваются первым уровнем. Следующим этапом реализации метода анализа иерархий становится получение оценки каждой альтернативы по каждому критерию.

**Метод «согласования по критериям».** Для определения весовых коэффициентов различных подходов данным методом используется четыре объективных критерия, выбранные на усмотрение оценщика, которыми описываются отдельные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей оценки конкретного объекта.

Расчет «весов» использованных методов проводится в несколько этапов:

- 1) строится матрица факторов, в которой каждому подходу присваивается четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями (критериев больше, следовательно, и баллов больше);
- 2) определяется сумма баллов каждого подхода, затем – использованных подходов;
- 3) по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов определяется расчетный вес подхода, процентах;
- 4) расчетные веса подходов округляются.

*В ходе определения величины арендной платы за земельный участок использовался только доходный подход, поэтому полученные результаты нет необходимости согласовывать.*

**Суждение оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению может находиться эта стоимость**

В рамках настоящей оценки итоговый результат указывается без интервала, так как оценка носит обязательный характер (Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» гл. I ст. 8).

### **ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость земельного участка, категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, разрешенное использование: Специальная деятельность, площадь 111 458,00 кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Республика Татарстан, Алексеевский муниципальный район, МО «пгт Алексеевское», кад. №16:05:011801:219 по состоянию на 09.02.2023 года, составляет:

**574 400,00 (Пятьсот семьдесят четыре тысячи четыреста) рублей в год**

Директор

Шаймиева А.М.

Оценщик

Гизетдинова Л. Р.

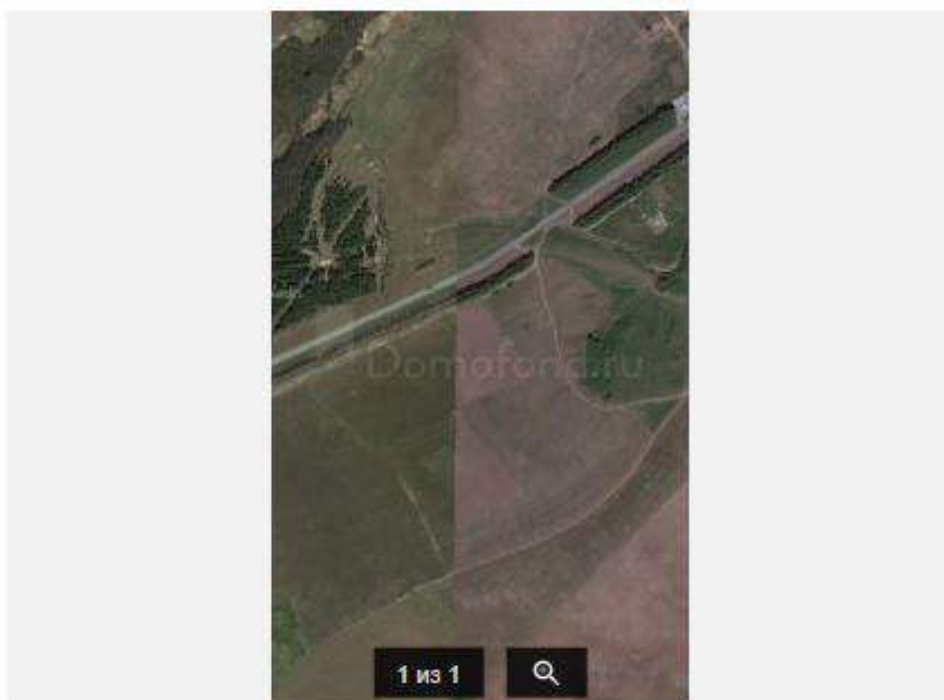
Источники рыночных данных

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-kazan-6225933834>

**52 000 000 Р**

**Земли промназначения, 2500 соток**

Республика Татарстан, Пестречинский район, Шигалеевское сельское поселение, Казань, Татарстан



Связаться с владельцем

8 987 172-75-03

**Земли промназначения, 2500 соток**

Земли сельхозназначения

 Создать заметку

 Распечатать

 Получать похожие

 Пожаловаться

 Образцы документов для сделки ▾

## Информация о предложении

Тип: Участок

Номер в каталоге: 6225933834

Расстояние от центра: 25 км

Площадь: 2500 соток

Цена: 52 000 000 Р

Цена за сотку: 20 800 Р

Тип объекта: Промземли

Дата публикации объявления: 11/1/2023

Дата обновления объявления: 30/1/2023

## Расположение

Республика Татарстан, Пестречинский район, Шигалеевское сельское поселение, Казань, Татарстан

<https://kazan.cian.ru/sale/commercial/280761084/>

Недвижимость в Казани &gt; Коммерческая &gt; Продажа коммерческих участков в Республике Татарстан &gt; Пестречинский район

1 фев, 00:12 10 просмотров, 3 за сегодня

Платное

## Коммерческая земля, 999,6 сот.

 Татарстан респ., Пестречинский район, Кулаево село [На карте](#)

 В избранное [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

**999.6 сот.** **Земли промышленности**

Площадь Категория

Продается земельный участок коммерческого назначения.

Характеристики:

Площадь 10 Га (или 99 960 кв. м.).

Площадь свободная.

Категория земельного участка - земли промышленности.

Вид разрешенного использования - в целях строительства логистического центра (возможно изменение ВРИ):

Удобная транспортная доступность - недалеко от автодороги М7 Волга;

Близость к г. Казань - 20 км до до въезда на Мамадышский тракт;

Близость к населенному пункту с. Кулаево;

Возможность подключения к коммуникациям, газ в 400 метрах;

Электрическая мощность 500 кВт;

Участок подходит для: #СТО, #грузовойсервис, #логистическийцентр, #грузовойшиномонтаж, #кемпинг, #производство, #склад и т.д.

Звоните! Оперативно организуем показ.

Подберём подходящий участок под ваш бизнес!.Номер в базе: 7242321.

Остались вопросы по объявлению?

Позвоните владельцу объявления и уточните необходимую информацию.



Онлайн-показ

**28 000 000 Р**

28 012 Р за сот.

 Следить за изменением цены

УСН

**+7 960 050-29-34**

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните  
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать



АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

**ЭТАЖИ**
 Документы проверены

<https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-pestretsy-6266054016>

20 000 000 ₽

**Земли промназначения, 250 соток**Республика Татарстан, Пестречинский район, село Шали,  
Пестрецы, Татарстан

1 из 2



Связаться с владельцем

+79587458591

**Земли промназначения, 250 соток**

Арт. 27744431 Продаётся земельный участок на федеральной трассе М7 промышленного назначения для целей придорожного бизнеса (АЗС, гостиница, автостоянка, склады). Направление : в 40 км от Казани в сторону Набережных Челнов, от с.Шали 1,5 км.Площадь участка 2,5 га. Участок не разработан. Коммуникации рядом. К объекту идёт грунтовая дорога.Возможно размежевание.

Создать заметку

Распечатать

Получать похожие

Пожаловаться



Образцы документов для сделки: ✓

**Информация о предложении**

Тип: Участок

Номер в каталоге: 6266054016

Расстояние от центра: 8 км

Площадь: 250 соток

Цена: 20 000 000 ₽

Цена за сотку: 80 000 ₽

Тип объекта: Промземли

Дата публикации объявления: 20/1/2023

Дата обновления объявления: 6/2/2023

**Расположение**

Республика Татарстан, Пестречинский район, село Шали, Пестрецы, Татарстан

**Документы, предоставленные заказчиком**

Финанс публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан  
полное наименование органа регистрации недвижимости

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 07.02.2023г. поступившего на рассмотрение 07.02.2023г. сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
07.02.2023г. № КУВИ-001/2023-29382709			
Кадастровый номер:	16:05:011801:219		
Номер кадастрового квартала:	16:05:011801		
Дата присвоения кадастрового номера:	08.04.2019		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Алексеевский муниципальный район, МО "пгт Алексеевское".		
Площадь:	111458 +/- 2921		
Кадастровая стоимость, руб.:	23110816.3		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	16:05:000000:1275		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения		
Виды разрешенного использования:	Специальная деятельность		
Сведения о кадастровом инженере:	009, 4-19		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094879163САВЕИТЗАИЗСР0406А78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
07.02.2023г. № КУВИ-001/2023-29382709			
Кадастровый номер:	16:05:011801:219		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, шорной зоны:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, охотничьих угодий, лесничества:	данные отсутствуют		
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют		
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют		
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют		
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения раздела: 4 - Сведения о члехах земельного участка, отсутствуют.		
Получатель выписки:	Биксанурова Алёна Раифовна		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 3094879163САВЕИТЗАИЗСР0406А78 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.05.2022 по 10.08.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о зарегистрированных правах


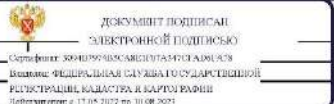
Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
07.02.2023г. № КУВИ-001/2023-29382709		Кадастровый номер: 16:05:011801:219	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Алексеевский муниципальный район Республики Татарстан
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:05-011801:219-16/027/2019-3 07.06.2019 11:08:40
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о выражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39946797463СА81F075447CEAD8F67A Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2022 по 10.08.2022	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
07.02.2023г. № КУВИ-001/2023-29382709		Кадастровый номер: 16:05:011801:219	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 39946797463СА81F075447CEAD8F67A Выдан: ФЕДЕРАЛЬНОМУ СЛУЖБЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 17.03.2022 по 10.08.2022	инициалы, фамилия

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 10
07.02.2023г. № КУВН-001/2023-29382709			
Кадастровый номер:		16:05-011801:219	
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:5000		Медовые обозначения:	
полное наименование должности			инициалы, фамилия

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 3		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 10	
07.02.2023г. № КУВН-001/2023-29382709							
Кадастровый номер:				16:05-011801:219			
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	3°26.0'	21.04	данные отсутствуют	16:05-011801:181	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	23°57.7'	12.31	данные отсутствуют	16:05-011801:181	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	345°32.9'	25.04	данные отсутствуют	16:05-011801:181	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	318°43.7'	11.85	данные отсутствуют	16:05-011801:181	данные отсутствуют
5	1.1.5	1.1.6	7°19.5'	107.77	данные отсутствуют	16:05-011801:183	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	101°41.9'	48.33	данные отсутствуют	16:05-011801:1	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.8	106°50.6'	28.47	данные отсутствуют	16:05-011801:1	данные отсутствуют
8	1.1.8	1.1.9	111°52.7'	68.43	данные отсутствуют	16:05-011801:1	данные отсутствуют
9	1.1.9	1.1.10	112°45.1'	50.42	данные отсутствуют	16:05-011801:1	данные отсутствуют
10	1.1.10	1.1.11	106°49.3'	22.46	данные отсутствуют	16:05-011801:1	данные отсутствуют
11	1.1.11	1.1.12	92°47.6'	10.26	данные отсутствуют	16:05-011801:1	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.13	93°2.7'	23.53	данные отсутствуют	16:05-011801:1	данные отсутствуют
13	1.1.13	1.1.14	79°33.8'	9.66	данные отсутствуют	16:05-011801:1	данные отсутствуют
14	1.1.14	1.1.15	82°45.8'	15.88	данные отсутствуют	16:05-011801:1	данные отсутствуют
15	1.1.15	1.1.16	81°34.4'	13.65	данные отсутствуют	16:05-011801:1	данные отсутствуют
16	1.1.16	1.1.17	69°26.6'	10.68	данные отсутствуют	16:05-011801:5	данные отсутствуют
17	1.1.17	1.1.18	72°46.3'	75.12	данные отсутствуют	16:05-011801:5	данные отсутствуют
18	1.1.18	1.1.19	74°47.9'	23.83	данные отсутствуют	16:05-011801:5	данные отсутствуют
19	1.1.19	1.1.20	74°30.7'	21.53	данные отсутствуют	16:05-011801:5	данные отсутствуют
20	1.1.20	1.1.21	81°5.1'	12.91	данные отсутствуют	16:05-011801:5	данные отсутствуют
21	1.1.21	1.1.22	92°41.0'	16.02	данные отсутствуют	16:05-011801:5	данные отсутствуют
22	1.1.22	1.1.23	74°11.8'	13.77	данные отсутствуют	16:05-011801:5	данные отсутствуют

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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 3		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 10	
07.02.2023г. № КУВИ-001/2023-29382709							
Кадастровый номер:				16:05:011801:219			
1	2	3	4	5	6	7	8
23	1.1.23	1.1.24	75°57.8'	5.15	данные отсутствуют	16:05:011801:5	данные отсутствуют
24	1.1.24	1.1.25	94°58.2'	28.86	данные отсутствуют	16:05:011801:5	данные отсутствуют
25	1.1.25	1.1.26	91°58.5'	14.51	данные отсутствуют	16:05:011801:5	данные отсутствуют
26	1.1.26	1.1.27	95°57.3'	38.46	данные отсутствуют	16:05:011801:5	данные отсутствуют
27	1.1.27	1.1.28	99°27.7'	33.46	данные отсутствуют	16:05:011801:5	данные отсутствуют
28	1.1.28	1.1.29	99°24.2'	39.78	данные отсутствуют	16:05:011801:5	данные отсутствуют
29	1.1.29	1.1.30	105°41.4'	23.11	данные отсутствуют	16:05:011801:5	данные отсутствуют
30	1.1.30	1.1.31	92°49.2'	50.81	данные отсутствуют	16:05:011801:5	данные отсутствуют
31	1.1.31	1.1.32	90°0.0'	12.0	данные отсутствуют	16:05:011801:5	данные отсутствуют
32	1.1.32	1.1.33	67°47.8'	13.23	данные отсутствуют	16:05:011801:5	данные отсутствуют
33	1.1.33	1.1.34	145°58.9'	24.13	данные отсутствуют	16:05:000000:1280(6)	адрес отсутствует
34	1.1.34	1.1.35	249°56.6'	16.77	данные отсутствуют	16:05:011801:74, 16:05:000000:1280(6)	данные отсутствуют; адрес отсутствует
35	1.1.35	1.1.36	263°2.8'	10.33	данные отсутствуют	16:05:011801:74, 16:05:000000:1280(6)	данные отсутствуют; адрес отсутствует
36	1.1.36	1.1.37	262°41.6'	9.83	данные отсутствуют	16:05:011801:74, 16:05:000000:1280(6)	данные отсутствуют; адрес отсутствует
37	1.1.37	1.1.38	234°1.7'	19.15	данные отсутствуют	16:05:011801:74, 16:05:000000:1280(6)	данные отсутствуют; адрес отсутствует
38	1.1.38	1.1.39	245°43.6'	13.99	данные отсутствуют	16:05:011801:74, 16:05:000000:1280(6)	данные отсутствуют; адрес отсутствует
39	1.1.39	1.1.40	222°3.8'	13.81	данные отсутствуют	16:05:011801:74, 16:05:000000:1280(6)	данные отсутствуют; адрес отсутствует
40	1.1.40	1.1.41	209°5.0'	38.06	данные отсутствуют	16:05:011801:74, 16:05:000000:1280(6)	данные отсутствуют; адрес отсутствует
41	1.1.41	1.1.42	218°24.4'	35.41	данные отсутствуют	16:05:011801:74, 16:05:000000:1280(6)	данные отсутствуют; адрес отсутствует
42	1.1.42	1.1.43	221°28.4'	37.37	данные отсутствуют	16:05:011801:74, 16:05:000000:1280(6)	данные отсутствуют; адрес отсутствует
43	1.1.43	1.1.44	135°0.0'	2.83	данные отсутствуют	16:05:011801:74, 16:05:000000:1280(6)	данные отсутствуют; адрес отсутствует



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

Земельный участок							
вид объекта недвижимости							
Лист № 3 раздела 3.1		Всего листов раздела 3.1: 3		Всего разделов: 5		Всего листов выписки: 10	
07.02.2023г. № КУВИ-001/2023-29382709							
Кадастровый номер:				16:05:011801:219			
1	2	3	4	5	6	7	8
44	1.1.44	1.1.45	225°33.3'	87.67	данные отсутствуют	16:05:000000:1280(6)	адрес отсутствует
45	1.1.45	1.1.1	278°40.1'	528.46	данные отсутствуют	16:05:000000:1280(6)	адрес отсутствует



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

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 10				
07.02.2023г. № КУВИ-001/2023-29382709				
Кадастровый номер:		16:05:011801:219		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	416335.67	1370068.14	Закрепление отсутствует	2.5
2	416356.67	1370069.4	Закрепление отсутствует	2.5
3	416367.92	1370074.4	Закрепление отсутствует	2.5
4	416392.17	1370068.15	Закрепление отсутствует	2.5
5	416401.08	1370060.33	Закрепление отсутствует	2.5
6	416507.97	1370074.07	Закрепление отсутствует	2.5
7	416498.17	1370121.4	Закрепление отсутствует	2.5
8	416489.92	1370148.65	Закрепление отсутствует	2.5
9	416464.42	1370212.15	Закрепление отсутствует	2.5
10	416444.92	1370258.65	Закрепление отсутствует	2.5
11	416438.42	1370280.15	Закрепление отсутствует	2.5
12	416437.92	1370290.4	Закрепление отсутствует	2.5
13	416436.67	1370313.9	Закрепление отсутствует	2.5
14	416438.42	1370323.4	Закрепление отсутствует	2.5
15	416440.42	1370339.15	Закрепление отсутствует	2.5
16	416442.42	1370352.65	Закрепление отсутствует	2.5
17	416446.17	1370362.65	Закрепление отсутствует	2.5
18	416468.42	1370434.4	Закрепление отсутствует	2.5
19	416474.67	1370457.4	Закрепление отсутствует	2.5
20	416480.42	1370478.15	Закрепление отсутствует	2.5
21	416482.42	1370490.9	Закрепление отсутствует	2.5
22	416481.67	1370506.9	Закрепление отсутствует	2.5

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожилов: ЗОРИН ПИИМСАВЕЛТАМ СТРАДАНГАЛ Инициалы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дателгэвэлэ: с 17.02.2022 до 10.08.2023	инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 2		Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 10				
07.02.2023г. № КУВИ-001/2023-29382709				
Кадастровый номер:		16:05:011801:219		
1	2	3	4	5
23	416485.42	1370520.15	Закрепление отсутствует	2.5
24	416486.67	1370525.15	Закрепление отсутствует	2.5
25	416484.17	1370553.9	Закрепление отсутствует	2.5
26	416483.67	1370568.4	Закрепление отсутствует	2.5
27	416479.68	1370606.65	Закрепление отсутствует	2.5
28	416474.18	1370639.65	Закрепление отсутствует	2.5
29	416467.68	1370678.9	Закрепление отсутствует	2.5
30	416461.43	1370701.15	Закрепление отсутствует	2.5
31	416458.93	1370751.9	Закрепление отсутствует	2.5
32	416458.93	1370763.9	Закрепление отсутствует	2.5
33	416463.93	1370776.15	Закрепление отсутствует	2.5
34	416443.93	1370789.65	Закрепление отсутствует	2.5
35	416438.18	1370773.9	Закрепление отсутствует	2.5
36	416436.93	1370763.65	Закрепление отсутствует	2.5
37	416435.68	1370753.9	Закрепление отсутствует	2.5
38	416424.43	1370738.4	Закрепление отсутствует	2.5
39	416418.68	1370725.65	Закрепление отсутствует	2.5
40	416408.43	1370716.4	Закрепление отсутствует	2.5
41	416375.17	1370697.9	Закрепление отсутствует	2.5
42	416347.42	1370675.9	Закрепление отсутствует	2.5
43	416319.42	1370651.15	Закрепление отсутствует	2.5
44	416317.42	1370653.15	Закрепление отсутствует	2.5
45	416256.03	1370590.56	Закрепление отсутствует	2.5
1	416335.67	1370068.14	Закрепление отсутствует	2.5

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сторожилов: ЗОРИН ПИИМСАВЕЛТАМ СТРАДАНГАЛ Инициалы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Дателгэвэлэ: с 17.05.2022 до 10.08.2023	инициалы, фамилия

Документы оценщика



## КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 032838-1

« 11 » февраля 20 22 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан Гизетдиновой Ляйсан Ришатовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 11 » февраля 20 22 г. № 238

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 11 » февраля 20 25 г.

АО «ОПЦОС», Москва, 2021 г., №-ТС № 872

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001444  
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).**

<b>Страхователь</b>	<b>Гизетдинова Ляйсан Ришатовна</b>	
<b>Объект страхования:</b>	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
<b>Страховой случай:</b>	(с учетом всех положений, определенных и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
<b>Застрахованная деятельность:</b>	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
<b>Страховая сумма:</b>	<b>300 000,00 (Триста тысяч) рублей</b>	
<b>Страховая премия и порядок ее уплаты:</b>	<b>600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):</b>	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
<b>Срок действия Полиса:</b>	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
<p>Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся.</p> <p>При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.</p>		
<b>Приложения:</b> Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».		
<b>Особые условия страхования:</b>		
1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.**

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
<p>Страховое акционерное общество «ВСК»</p> <p>Место нахождения:            Российская Федерация, 121552,            г. Москва, ул. Островная, д. 4.            ИНН 7710026574 КПП 997950001            Р./сч. 40701810600020001241            Кор./сч. 30101810400000000225            в ПАО Сбербанк г. Москва            БИК 044525225            ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220            Тел./Факс. (495) 727-44-44</p>	<p>Гизетдинова Ляйсан Ришатовна            Дата рождения: 12.02.1996            Место рождения: с. Старые Шалты Абдулинского            района Оренбургской области            Паспорт: 9216 022363 выдан Отделом УФМС России            по Республике Татарстан в Вахитовском районе г.            Казани. 01.04.2016 код подразделения: 160-003            Адрес регистрации: 423931, Республика Татарстан, р-            н Бавлинский, г. Бавлы, ул. Крайняя, д.46</p>
<p>От имени Страховщика:</p> <p>  <b>А.Н. Мочалова</b></p> <p>М.П.</p>	<p>  <b>Л.Р. Гизетдинова</b></p>

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.

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



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

**ПОЛИС****к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2210688865**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «20» июля 2022 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>ООО «ЦЕНТР ОЦЕНКИ ЭДВАЙС»</b> Юридический адрес: 420102, РТ, г. Казань, ул. Серова, д. 48, оф. 102, Почтовый адрес: 420102, РТ, г. Казань, ул. Серова, д. 48, оф. 102, ИНН 1656099475 ОГРН № 1171690071992_ Р/с: №40702810307500002462 Название банка: ТОЧКА ПАО БАНКА "ФК ОТКРЫТИЕ" БИК: 044525999 Корр. счет: 30101810845250000999
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут <b>30.07.2022г.</b> по 24 часа 00 минут <b>29.07.2023г.</b>
<b>2. Объект страхования:</b>	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 30.07.2022 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	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.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>5 000 000 (Пять миллионов) рублей</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>6 780 (Шесть тысяч семьсот восемьдесят тысяч) рублей 15 копеек</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/ 2210688865 от 20.07.2022г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b> Лохина Наталья Александровна	Код 38607206

Страховщик  
М.П. (подпись) А.Л.Ильдеяркина

Экземпляр Правил страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь  
М.П. (подпись) А.М.Шаймиева