

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
«ПРОФОЦЕНКА»

634050, г. Томск, ул. Беленца, 11/1, 1-й подъезд, оф.2. тел. (8-3822) 51-22-03, e-mail: gvozdevmn@gmail.com профоценка.рvc

ОТЧЕТ №5934

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ – ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Объект недвижимости	Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 10967442 кв.м, кадастровый номер 16:00:000000:68697 расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Татарско-Янтыкское сельское поселение Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 54513 кв.м, кадастровый номер 16:00:000000:68698 расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Шалинское сельское поселение
Дата оценки:	19 июля 2023 г.
Дата составления отчета:	31 июля 2023 г.
Заказчик:	ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ рентный «Инвестиционный рентный фонд»
Исполнитель:	ООО РЦ «ПРОФОЦЕНКА»

2023 год

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Параметр	Характеристика
Основание для проведения оценки	Задание на оценку к Договору № 15052020-О/ИРФ об оценке имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд от «15» мая 2020 года
Объект оценки	Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 10967442 кв.м, кадастровый номер 16:00:000000:68697 расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Татарско-Янтыкское сельское поселение Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 54513 кв.м, кадастровый номер 16:00:000000:68698 расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Шалинское сельское поселение Категория и виды разрешенного использования: * Земли сельскохозяйственного назначения * Для сельскохозяйственного производства
Оцениваемые имущественные права	Собственность (Доверительное управление)
Кадастровая стоимость, руб.	---
Цели и задачи оценки	Определение рыночной (справедливой) стоимости земельного участка на дату, указанную в задании на оценку.
предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.
Дата оценки	19 июля 2023 г. (дата, по состоянию на которую определена рыночная стоимость объекта недвижимости)

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ

При определении рыночной стоимости объекта оценки были применены следующие подходы и в их рамках получены следующие величины стоимости:

№	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб./округленно
1	Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 10967442 кв.м, кадастровый номер 16:00:000000:68697 расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Татарско-Янтыкское сельское поселение	33 376 000
2	Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 54513 кв.м, кадастровый номер 16:00:000000:68698 расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Шалинское сельское поселение	166 000

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:

Использование результатов полученной стоимости для целей отличных от указанных в Отчете не допустимо.

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если от даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом недвижимости или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев, в соответствии со ст.12 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, **Рыночная стоимость недвижимого имущества:**

Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 10967442 кв.м, кадастровый номер 16:00:000000:68697 расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Татарско-Янтыкское сельское поселение по состоянию на 19 июля 2023 года, определенная сравнительным подходом, составляет:

304,32 рублей/сотка * 109674,42 соток = 33 376 119,49 рублей

Округленно 33 376 000 рублей

В соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО №3, «в отчете об оценке итоговое значение стоимости... может быть представлено в округленной форме по правилам округления».

33 376 000 (Тридцать три миллиона триста семьдесят шесть тысяч) рублей

Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 54513 кв.м, кадастровый номер 16:00:000000:68698 расположенный по адресу: Российская Федерация, Российская Федерация, Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Шалинское сельское поселение по состоянию на 19 июля 2023 года, определенная сравнительным подходом, составляет:

304,32 рублей/сотка * 545,13 соток = 165 893,96 рублей

Округленно 166 000 рублей

В соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО №3, «в отчете об оценке итоговое значение стоимости... может быть представлено в округленной форме по правилам округления».

166 000 (Сто шестьдесят шесть тысяч) рублей

Генеральный директор
ООО РЦ «Профоценка»



М.Н. Гвоздев

Содержание:

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	2
Результаты оценки, полученные при применении подходов	2
Итоговая величина стоимости объекта оценки	3
ГЛАВА 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
Сведения о Заказчике оценки	7
Сведения об оценщике, проводившем оценку	7
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовки Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	8
ГЛАВА 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	9
ГЛАВА 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
5.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки	11
5.1. Информация о текущем использовании объектов оценки	12
5.2. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных. Анализ достаточности и достоверности информации и данных, используемых при проведении оценки.	12
Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	13
ГЛАВА 6. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
6.1. Анализ рынка объекта оценки по состоянию на дату оценки	14
ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	27
7.1. Последовательность определения стоимости Объекта	27
7.2. Нормативно-правовые акты, Стандарты, правила, подходы и методы оценки Объекта, используемые при проведении оценки. обоснование использования стандартов при проведении оценки.	27
7.3. Методы оценки земельных участков	28
Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов	34
7.4. Расчет стоимости земельного участка методами сравнительного подхода	35
7.5. Итоговая величина стоимости объектов оценки	43
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	44
Приложение 1	45

ГЛАВА 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ¹

Параметр	Значение
Объект оценки	Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 10967442 кв.м, кадастровый номер 16:00:000000:68697 расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Татарско-Янтыкское сельское поселение Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 54513 кв.м, кадастровый номер 16:00:000000:68698 расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Шалинское сельское поселение Категория и виды разрешенного использования: * Земли сельскохозяйственного назначения * Для сельскохозяйственного производства
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность (Доверительное управление)
ограничения (обременения) прав на объект оценки	не зарегистрированы
характеристики объекта оценки	указаны в выписке из ЕГРН на земельный участок Приложение 1.
Цели и задачи оценки	Определение рыночной стоимости земельного участка на дату, указанную в задании на оценку.
предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Определение рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки для принятия управленческих решений, в том числе при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности по РПБУ и МСФО, порядка определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.
Вид стоимости	Рыночная
Ограничения оценки	-----
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.
Указания на форму составления отчета об оценке	Отчет составляется на бумажном носителе.
дата оценки	19 июля 2023 г.
срок проведения оценки	19 июля 2023 г. – 31 июля 2023 г.

допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка²:

1. Отчет об оценке объекта оценки достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете об оценке объекта оценки, и лишь для целей и функций, указанных в отчете об оценке объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно

¹Задание на оценку соответствует основным положениям Договора, являющегося основанием для проведения оценки.

²Полный перечень допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком при проведении оценки, приведен в соответствующем разделе отчета

Параметр	Значение
	рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будут продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в отчете об оценке объекта оценки.
4.	Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета об оценке объекта оценки будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в отчете об оценке объекта оценки.
5.	При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
6.	Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке объекта оценки, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете об оценке объекта оценки данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
7.	Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
8.	Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9.	От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
10.	Отчет об оценке объекта оценки представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта аренды.

ГЛАВА 2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Реквизиты Заказчика оценки

ООО «УК «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ рентный «Инвестиционный рентный фонд»
(лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 27.05.2019 № 21-000-1-01023, предоставленная Банком России)

СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРОВОДИВШЕМ ОЦЕНКУ

Сведения об оценщике, подписавшем отчет	
Фамилия, имя, отчество Оценщика	Гвоздев Михаил Николаевич
Почтовый адрес оценщика	Томская область, г. Томск, ул. Алексея Беленца, д. 11/1 офис 2
Адрес электронной почты оценщика	gvozdevmn@gmail.com
Номер контактного телефона	8913-803-44-77
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	член Некоммерческого партнерства СРО «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков-специалистов» (НП СРО СМАОс), зарегистрирован в Реестре оценщиков Некоммерческого партнерства СРО «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков-специалистов» от 01.02.2008 г. за № 1790
Место нахождения оценщика	Оценщик осуществляет деятельность по месту нахождения ООО РЦ «Профогенка»
Сведения о страховом полисе	Страховой полис ЗАО «МАКС» № 32/125-4986554 от 15.12.2022г. с 23.12.2022г. по 22.12.2023г. " на сумму 10 000 000 руб.
Данные квалификационного аттестата	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 019808-1 от «31» мая 2021 г. по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Гвоздев Михаил Николаевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Гвоздев Михаил Николаевич 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. Оценщик Гвоздев Михаил Николаевич 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. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью РЦ «Профогенка» (сокращенно ООО РЦ «Профогенка»).
Адрес места нахождения	Россия, 634050, г. Томск, ул. Беленца 11/1, под. 1 Оф. 2
Регистрационные данные	ИНН 7017007857, ОГРН 1027000877650 от 20.10.1999 г.

Сведения о страховом полисе	Деятельность ООО РЦ «Профоценка», связанная с оценкой, производимой на территории Российской Федерации, застрахована в АО «МАКС» (Страховой полис по страхованию ответственности Исполнителя № 32/125-4986536, выданный на срок с 23.12.2022г. по 22.12.2023г.). Страховая сумма 100 000 000 (сто миллионов рублей) руб. 00 коп. руб.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим ООО РЦ «Профоценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». ООО РЦ «Профоценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Сведения о Заказчике оценки объекта	
Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. ЗПИФ рентный «Инвестиционный рентный фонд»
Предпосылки стоимости:	• предполагается сделка с объектом оценки; • участники сделки или пользователи объекта являются гипотетическими лицами; • предполагаемое использованием объекта - текущее использование; • характер сделки - добровольная сделка в типичных условиях.

ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКИ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ СТОРОННИХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные они могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

ГЛАВА 3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

1. Отчет об оценке объекта оценки достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
2. Мнение Оценщика относительно рыночной (или иной, т.е. отличной от рыночной – в соответствии с целями оценки) стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в отчете об оценке объекта оценки, и лишь для целей и функций, указанных в отчете об оценке объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную (или иную) стоимость объекта.
3. Отчет об оценке объекта оценки содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной (или иной) стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в отчете об оценке объекта оценки.
4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета об оценке объекта оценки будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в отчете об оценке объекта оценки.
5. При проведении анализа и расчетов Оценщик использует исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
6. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в отчете об оценке объекта оценки, берутся Оценщиком из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете об оценке объекта оценки данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
7. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
8. Оценщик лично осмотрел объект оценки и предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
9. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
10. Отчет об оценке объекта оценки представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

ГЛАВА 4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Далее будут представлены нормативные акты, обязательные к исполнению на территории Российской Федерации.

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.

3. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: например, стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017).

4. Прочие стандарты, методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

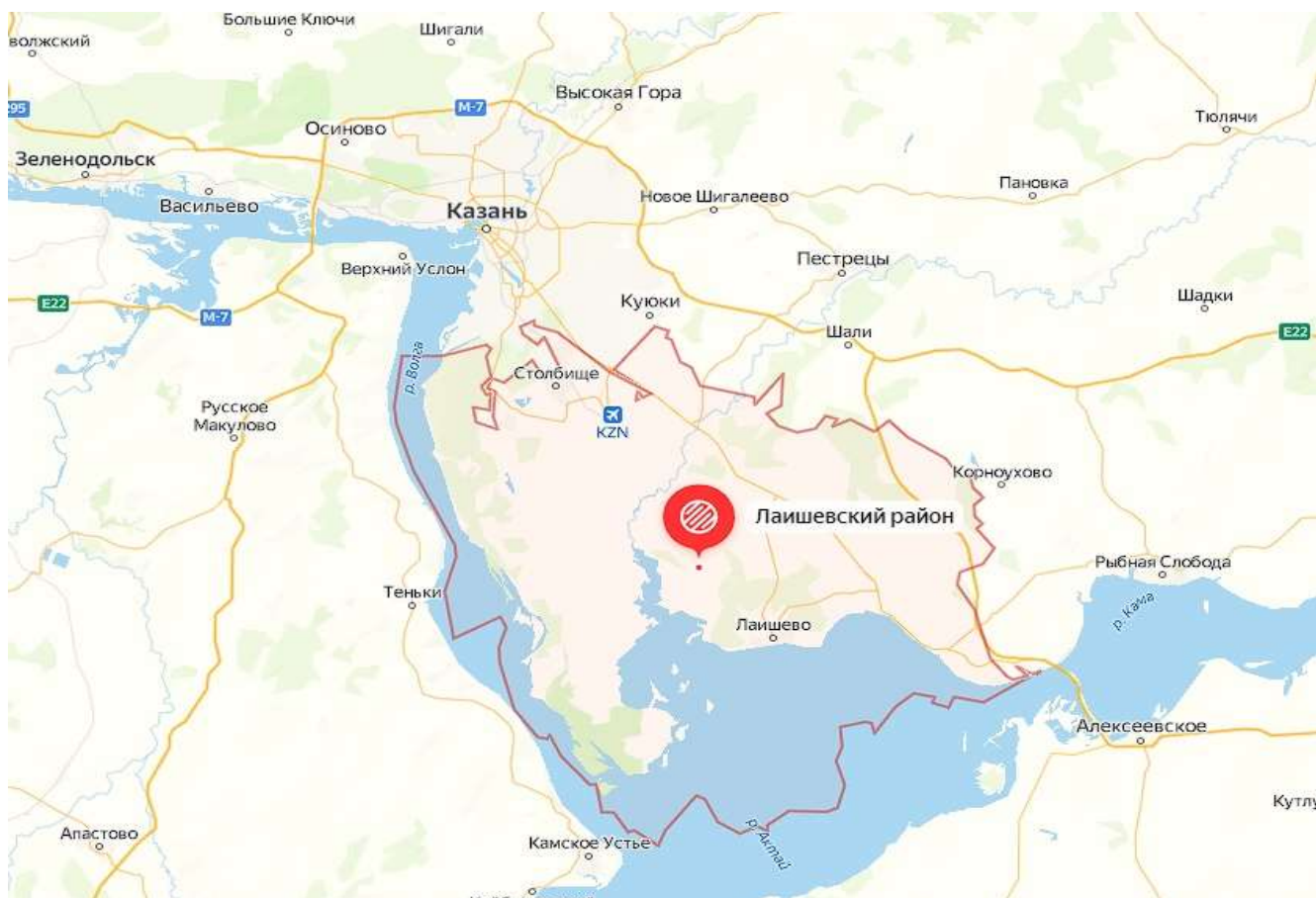
ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

5.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Описание Объектов оценки составлено на основании данных, полученных от Заказчика и открытых источников информации. Оценщик лично не осматривал объекты оценки, он руководствовался данными полученными от заказчика. Полученные данные об Объекте оценки были сведены Оценщиком в представленную ниже табличную форму.

Объекты недвижимости: земельные участки	
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Татарско-Янтыкское сельское поселение, Российская Федерация, Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Шалинское сельское поселение
Оцениваемые права	Доверительное управление
Кадастровые номера	земельный участок с кадастровым номером: 16:00:000000:68697; земельный участок с кадастровым номером: 16:00:000000:68698
Назначение	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешённого использования	Для сельскохозяйственного производства
Наличие и состояние инженерных коммуникаций	Со слов заказчика коммуникации по границе участка.

Расположение Объектов оценки (объектов недвижимости)



5.1.ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Местоположение земельных участков характеризуется хорошей транспортной доступностью и является привлекательным для размещения объектов сельскохозяйственного производства, не снижающего их стоимость по сравнению с аналогичными объектами.

Таким образом, анализ местоположения не выявил отрицательных моментов, способных снизить потребительскую ценность Объекта оценки в течение ближайшего времени, при его при условии его текущего использования.

5.2. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ И ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

При проведении оценки Объекта Оценщики использовали полученные от Заказчика документы, приведенные в табл. «Опись полученных от Заказчика документов», информацию из открытых источников в том числе сети интернет: <http://www.irn.ru> www.rway.ru , www.usadba.ru , www.blackwood.ru , www.asninfo.ru, www.zemer.ru , www.KupiZemli.ru , www.avito.ru/

Опись полученных от Заказчика документов

Наименование, вид документа		
1	Выписка из ЕГРН от 28.07.2023 г. № КУВИ -001/2023-171579827	Копия документа
2	Выписка из ЕГРН от 28.07.2023 г. № КУВИ -001/2023-171582540	Копия документа

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по ОБЪЕКТУ оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости ОБЪЕКТА оценки. Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки ОБЪЕКТА оценки, изучает количественные и качественные характеристики ОБЪЕКТА оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости ОБЪЕКТА оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость ОБЪЕКТА оценки
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится ОБЪЕКТ оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов
- в) информацию об ОБЪЕКТЕ оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах ОБЪЕКТА оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устаревании, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к Объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости ОБЪЕКТА оценки.

Информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

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.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшийся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости ОБЪЕКТА

оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения. Исполнитель должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Общее требование к Отчету: Отчет не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников, использованные оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей заказчика. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности.

АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном Отчете, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования Объекта обеспечивает максимально высокую текущую стоимость будущих денежных потоков от эксплуатации недвижимости.

Как видно из приведенного выше определения наилучшее и наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования земельного участка представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника участков, и положениям зонирования.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность возведения зданий с целью наилучшего и наиболее эффективного использования их на рассматриваемом земельном участке.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Анализ рынка недвижимости региона, а также проведенный качественный анализ Объекта оценки показал, что уникальные особенности объекта недвижимости по расположению, форме, размеру и физическому состоянию, дают основания считать, что на дату оценки **наилучшим и наиболее эффективным использованием Объекта оценки является его использование по его назначению: для сельскохозяйственного производства.**

6.1. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Конституция Российской Федерации гарантирует и защищает политическую и экономическую конкуренцию, единство экономического пространства, свободное перемещение товаров, услуг и финансовых средств, свободу экономической деятельности, равную защиту всех форм собственности, что обеспечивает и способствует свободному развитию личности гражданина в сочетании с развитием государства.

Российская Федерация – многонациональное государство, в котором исторически сложилось и конституционно защищено полное равноправие и уважение между народами, бережное сохранение национальных языков, традиций и культуры каждого из 180 этносов.

Россия является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощный военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире.

Россия – крупнейшая страна - обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую точку мира и самыми большими запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий. Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка и наука, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), частично сохранила тяжёлую и машиностроительную индустрию, передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Наша страна интегрирована в мировую экономику. Построены и работают трансграничные газо- и нефтепроводы: в Европу, Юго-Восточную Азию и на Дальний Восток. Высокий уровень экономического взаимодействия с европейскими странами, Китаем, Южной Кореей, Японией, Индией, странами Ближнего Востока и Средней Азии, развиваются отношения со странами Африки и Латинской Америки. Россия – крупнейший в мире поставщик черных и цветных металлов, удобрений, зерна, подсолнечного масла, урана, вооружений и военной техники. Россия имеет наилучшие компетенции в атомной энергетике, в строительстве ледокольного флота. У России имеются огромные возможности развития и использования своих северных территорий и континентального шельфа Арктики, значительные перспективы - у Северного морского пути. Ресурсный потенциал и развитая внешняя торговля способствуют развитию российской экономики, исполнению социальных обязательств и федеральных программ развития. С 2012 года в стране действуют госпрограммы диверсификации экономики и развития отраслей: [сельского хозяйства](#), [авиастроения](#), [судостроения](#), [электронной и радиоэлектронной промышленности](#), [энергетики](#), [фармацевтической и медицинской промышленности](#) и ряд других комплексных программ развития.

Лидерство стран Запада (военное, финансовое, технологическое, научное) и высокий уровень жизни исторически были достигнуты путем разграбления ими своих колоний в Африке, Азии, Америке, Австралии, а также путем истощения собственных природных ресурсов, что обуславли-

вает и объясняет их сегодняшнюю агрессивность по отношению к остальным странам мира. Экспансионизм, заложенный в 1949 году в основу образования Северо-атлантического военно-политического блока во главе с США (Великобритания, Франция, Италия, Канада, Нидерланды, Дания, Норвегия, Португалия, Исландия, Люксембург, Бельгия), привёл к его расширению (Греция, Турция, ФРГ, Испания, Венгрия, Польша, Чехия, Болгария, Латвия, Литва, Румыния, Словакия, Словения, Эстония, Хорватия и Албания) и войнам по всему миру (Корея, Ливан, Вьетнам, Куба, Югославия, Ирак, Ливия, Сирия). В очереди - Грузия и Украина. Для продвижения НАТО в ход идет экономическая и финансовая зависимость, подкуп национальных лидеров и элит, искажение истории и нравственное разложение общества, разжигание межнациональной и религиозной нетерпимости, организация беспорядков, операции спецслужб и военные провокации, оккупация и размещение в этих странах военных баз.

Поэтому сегодняшнее военно-политическое наступление США по всему миру, с одной стороны, и ответные защитные меры России, а также Китая, Ирана, стран Ближнего Востока и Латинской Америки - с другой, на фоне структурного, сырьевого и энергетического кризисов мировой капиталистической системы (проявляющихся в рецессии, инфляции, огромных госдолгах и вероятности дефолтов, в социальных и внутривнутриполитических конфликтах), на фоне высокого уровня технологического и информационного развития мирового сообщества, на фоне расслоения доходов от использования мировых ресурсов ведут к радикальным изменениям сложившихся международных отношений. Мир вошёл в период глобального противостояния и изменения, разделяясь на новые зоны влияния, и пока не сложатся новые балансы сил, пока не установятся новые принципы и правила международных взаимоотношений, валютные и торговые нормы, пока не стабилизируются экономики центральных полюсов, мировая экономика в целом будет испытывать политические, экономические и социальные изменения. В большей степени конфликтам и потрясениям становятся подвержены территории стран, находящихся между основными центрами влияния и военной силы, территории обладающие природными ресурсами.

В такой обстановке, учитывая гарантированную обороноспособность России, полную кадровую, энергетическую и ресурсную обеспеченность, учитывая прочность сложившейся структуры власти и высокую сплоченность российского общества, считаем, что наша страна находится в лучшем положении по сравнению с другими центрами влияния и останется политически и экономически стабильной и перспективной.

Основные экономические показатели России

(по данным [Росстата](#))

зеленый – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика

(в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	1 кв.23/22
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	+5,6	-2,1	-1,8
2.	Инвестиции в основной капитал (18,2% от ВВП)	+8,6	+4,6	+0,7
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)	-0,5	-1,0	+0,1

(в рублях в сопоставимых ценах)

		21/20	22/21	янв-май 23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Промышленное производство	+6,3	-0,6	+1,8
5.	Продукция сельского хозяйства	-0,4	+10,2	+3,0
6.	Строительство (объём СМР)	+6,0	+5,2	+8,9
7.	Введено в эксплуатацию общей площ. зданий, млн. кв.м.:			
	- в том числе, жилых помещений (около 97%)	+24,6	+11,0	-2,8
8.	Пассажирооборот транспорта общего пользования, млрд. пасс-км	+38,9	+1,1	+19,6

9.	Грузооборот транспорта, млрд т-км, в том числе:	+5,8	-2,6	-2,6
	- железнодорожного транспорта (доля - около 49% от общ объема г/о):	+4,3	-0,1	+1,3
	- Трубопроводного (около 45%)	+7,4	-7,3	-7,6
	- Автомобильного (около 5%)	+5,0	+1,8	+10,9
10.	Оборот розничной торговли, млрд. руб.	+7,3	-6,7	-0,7
11.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+17,5	+3,6	+3,5
12.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+27,5	+4,7	+15,2

(в рублях в текущих ценах)

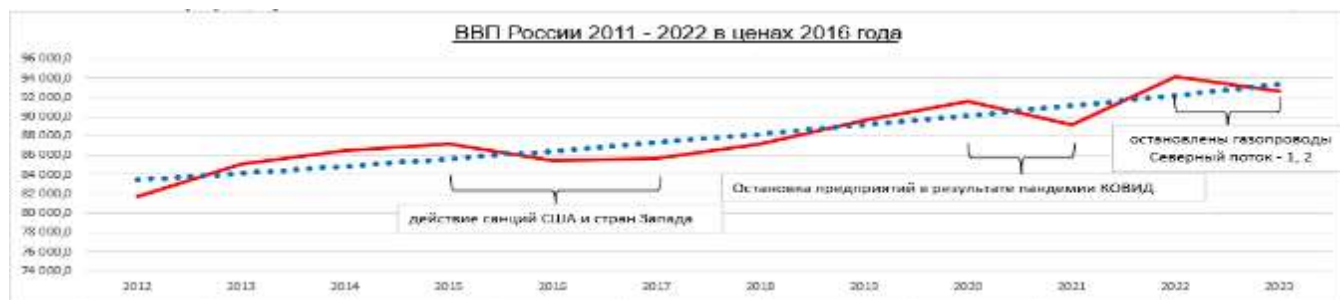
		21/20 г.	22/21г., %	янв-март 23/22г., %
13.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, руб.:			
	- номинальная	+11,5	+12,6	+11,4
	- реальная (учитывает инфляцию)	+4,5	-1,0	+4,2
14.	<u>Ключевая ставка</u> ЦБР с 19.09.22г. составляет, %:		+8,5	+7,5
15.	Инфляция, %			
	- промышленная		-3,3	-7,9
	- потребительская		+11,9	+6,0

(в рублях в текущих ценах)

		22/21г., %	янв-апрель 23/22г., %
16.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах:	в 2,6 раза (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	-24,4
	- Сельскохозяйственных, рыболовецк и лесн. хоз (доля - около 2,6%)		-31,7
	- Строительных (доля - около 2,5%)		в 2,3 раза
	- Добыча полезных ископаемых (доля - около 20,9%)		-40,2
	- Торговля и ремонт автотранспортных средств (доля - около 11,6%)		-60,8
	- Транспортировка и хранение (доля - около 5,8%)		+41,2
	- Обрабатывающие производства (около 30,1%), в т.ч.:		-29,1
	- пищевых продуктов (около 3,3%)		+32,4
	- одежды		+37,0
	- производство нефтепродуктов (около 11,6%)		+9,8
	- химические производства (около 3,2%)		-72,2
	- металлургическое производство (около 4,1%)		-62,4
	- обеспечение эл. энерг., газом и паром; кондиционирование (10,5%)		+57,7
17.	Кредиторская задолженность организаций на 01.05.	+3,3	+18,0
	в т.ч. просроченная кредиторская задолженность	6,0 % от	4,3 % от

		креди- торск за- долж	креди- торск
18.	Задолженность организаций по кредитам банков и займам на 01.05.	+8,4	+12,0
19.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.06.	+10,0	+13,4
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля – 50%)	+18,1	+18,6
	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам, %	0,4%	0,4%
20.	Международные резервы (ЗВР), на 23.06.23г.: 586,9 млрд. долл. США	-7,7	0,0
21.	Фонд национального благосостояния на 01.06.23г.: 12,35 трлн. руб. или 153,1 млрд. долл. США (8,2 % от ВВП)	-18,8	-1,2
22.	Государственный внешний долг , на 01.06.23г. 56,6 млрд. долл. США	-3,9	0,0

Выводы и перспективы российской экономики



В периоды мировых кризисов российская экономика, зависящая от мировой долларовой системы и от импорта оборудования, машин, запасных частей, электроники и пр., испытывает те же негативные тенденции, что и вся мировая экономика: снижение ВВП, промышленного производства, розничного товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции, рост задолженности, снижение доходов большинства населения. К этому добавились влияние западных финансовых и торговых санкций и диверсионные акты на газопроводах Россия-Европа, направленных на экономическую изоляцию и нанесение экономического ущерба России.

В результате, как показывают данные Росстата, макроэкономические показатели в 2022 году ухудшались, но в январе-мае 2023 года имели тенденцию к выравниванию. Рост индексов грузооборота (кроме трубопроводного, зависящего от мировой конъюнктуры), пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, общественного питания, услуг населению, производства пищевых продуктов, одежды, кокса и нефтепродуктов, металлургического производства, металлоизделий, электрического оборудования, электроники, мебели, - косвенно или прямо демонстрировали тенденцию восстановления экономического роста. Снижались цены производителей, что ведет к снижению роста потребительских цен. Несколько возросла средняя реальная заработная плата и стабилизировались реальные располагаемые доходы населения.

Общий результат пока недостаточно положительный: некоторое снижение розничного товарооборота, объемов ввода в эксплуатацию строительных объектов, значительное снижение доходов предприятий. Растет задолженность населения, в том числе - по ипотечным кредитам.

Рост объемов жилищного кредитования и задолженности по ипотечным кредитам отразились на росте объемов строительства, что в какой-то степени поддерживает строительную и смежные со строительством отрасли, но не обеспечивается общеэкономическим ростом и реальным ростом доходов населения, что ведет к необеспеченному росту цен недвижимости первичного рынка, с одной стороны, и к закредитованности населения и возможно обвальному падению спроса в будущем — с другой.

В поддержку экономической стабильности Правительство России продолжает реализацию комплексных [федеральных программ](#) развития перспективных направлений экономики, прини-

мают адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных крупных предприятий, что вселяет надежду на улучшение экономической перспективы при условии сохранения внешнеполитической стабильности и по мере роста внешнеэкономической и финансовой независимости.

Тенденции и перспективы на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2022 года отмечен рост цен жилой недвижимости:

- новых квартир в среднем по РФ на 7,5%,
- квартир вторичного рынка – на 3,6%,
- индивидуальных домов – на 5,6%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 5,3%.

По данным Росреестра, за январь-март 2023 года заключено 163,14 тыс. договоров участия в долевом строительстве, что на 34% меньше, чем за тот же период 2022 года.

Снижение темпов роста ВВП, ухудшение финансовых показателей и снижение доходов бизнеса привело к снижению доходов населения. Отставание в 2022 году темпов строительства от темпов ввода в эксплуатацию недостроенного ранее жилья по причине значительного роста цен стройматериалов, роста номинальных зарплат и, как следствие, себестоимости СМР, привело к росту цен недвижимости, к спаду производства стройматериалов и металлов, грузоперевозок и многих других смежных со строительством отраслей (производство и предоставление строительных машин и механизмов, производство мебели, сантехники и электрооборудования, логистика, кредитование, реклама, риелторский бизнес). Разрыв связей с поставщиками импортных материалов и изделий, которые ранее активно использовались в строительстве жилья бизнес- и премиум-класса, обусловило рост цен элитного жилья. Все эти обстоятельства в 2021-2022 г., а также остановка роста доходов большинства населения привели к дисбалансу на рынке, росту цен, снижению спроса и падению количества сделок на рынке жилой недвижимости. Период второй половины 2022 года - 1 квартала 2023 года характеризовался снижением объема сделок, коррекцией цен и постепенной стабилизацией спроса и предложения. Сегодня снижение цен в целом прекратилось.

Льготные ипотечные программы для отдельных категорий граждан частично поддерживают рынок. Возможно, драйвером сохранения строительного сектора и смежных отраслей могут стать долгосрочные программы комплексного регионального развития территорий, начиная со строительства новой инженерной инфраструктуры. В любом случае, государство стремится поддерживать строительную отрасль и рыночную стабильность. Также способствует стабилизации рынка сезонная активизация спроса населения и строительного бизнеса.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также стабилизируется.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, но низкоактивен по причине общего снижения экономической активности предпринимательства в условиях ухудшения финансовых и общеэкономических показателей на фоне структурных изменений в экономике.

В дальнейшем цены продажи и аренды будут балансировать: с одной стороны, в соответствии с ростом себестоимости строительства (обусловленным инфляционным ростом и коррекцией объемов СМР) и ростом затрат на содержание объектов (которые, предположительно, будут расти в пределах инфляции в связи с обесцениванием денег на фоне структурных экономических изменений), с другой стороны, вероятный в таком случае рост цен и ставок аренды будет ограничен пониженным спросом на дорогостоящие товары (объекты недвижимости) на фоне низких доходов населения и бизнеса, а также на фоне низкой потребительской и деловой активности.

Выводы

1. Сегодня самым значимым фактором риска для всех национальных экономик являются кризисные процессы, происходящие в странах Запада и, прежде всего, США: дефицит энергии и ресурсов, социальное расслоение и политический раскол общества, огромный госдолг и дефицит госбюджета, структурный кризис экономики, инфляция и высокая вероятность дефолта. Вместе с тем, все понимают, что этот дефолт ударит по всей мировой экономике и сейчас он никому не нужен. Решение о повышении «потолка» госдолга и включении печатного станка – внутривнутриполитическая игра в самих США.
2. Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), крепкое государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, развитие территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять

финансовую устойчивость и отраслевую сбалансированность экономики. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях истощения мировых природных ресурсов и кризиса долларовой системы взаиморасчетов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

3. Большая территория страны и полная обеспеченность энергией и всеми необходимыми минералами дают несравнимую с другими странами возможность развития промышленности строительных материалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, производственных цехов, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства и функциональным и эксплуатационным свойствам зданий. Коррекция цен способствует здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволит перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

4. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году показала большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).
5. Рынок недвижимости достаточно сбалансирован, но даже при ухудшении макроэкономических показателей в условиях инфляции не следует ожидать ощутимого снижения цен на объекты и ставок аренды. Скорее, часть продавцов снимут с продажи свои объекты и дождутся новой активизации рынка, чем поспешат расстаться со своим весомым активом. В условиях коррекции цен зданий и помещений спрос на земельные участки, вероятно, снизится, чему способствует и значительное (в 2-5 раз) повышение с 2022 года штрафов за нарушения противопожарной безопасности.
6. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне [волатильности курса рубля](#) и его [девальвации](#).
7. В таких условиях приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим средством сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная «вторичка»), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения в узловых городских зонах, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
2. <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2023.pdf>,
3. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
4. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.07.2023 года. Анализ может быть использован подписчиками как частично от имени подписчиков, так и полностью со ссылкой на СтатРиелт. Если Вы обнаружили ошибки в тексте, просим сообщить на почту: statrielt@bk.ru.

Выводы и прогнозы

Анализ динамики основных показателей экономического развития России и причин их снижения показывает, что мировая экономика в значительной степени зависит от мировой политики. Сегодня мировая политика диктуется владельцами крупнейших международных корпораций через мощный государственный аппарат США. 25 лет назад Россия под давлением США, взяв курс на рыночные отношения, разрушила свою государственную плановую экономику, понесла колоссальные потери для своего народа, сравнимые с мировой войной. Вся экономика была брошена в стихийный рынок и за 10 лет практически уничтожены ключевые для любого развитого государства отрасли (тяжелая промышленность, станкостроение, судостроение, самолетостроение), жестоко пострадали сельское хозяйство, легкая и пищевая промышленность. Были разворованы, пошлы на лом и уничтожены активы ведущих производств: их здания, сооружения, оборудование. До 2007 года сформировалась рыночная модель экономики с международной специализацией на добывающих и на энергетических отраслях. В 2014 году, открыто заявив о защите своих границ от экономической и военной экспансии, Россия получила в ответ мощное политическое и экономическое давление со стороны США. Используя своё лидирующее положение в мировой экономике и финансах и игнорируя международное экономическое право и частные интересы бизнеса, США объявили о санкциях и навязали свою волю технологически развитым компаниям мира прекратить бизнес в России. В этих условиях, разумеется, разрыв экономических отношений с высокотехнологичными компаниями отрицательно отразился на российской экономике, имеющей ориентированную на нефтедобычу структуру. Но ещё большее влияние оказало падение за короткий срок мировых цен на нефть со 116 до 28 долл. за баррель. С 2013 года США лавинообразно увеличили нефтедобычу и, пользуясь своим доминированием на фондовых и валютных рынках, влиянием на крупнейшие нефтедобывающие и нефтепотребляющие страны, обрушили рынок нефти. В такой ситуации экономические законы были полностью подчинены мировой политике, и все страны, ориентированные на экспорт нефти и сырьевых ресурсов, ощутили глубокие структурные проблемы национальных экономик: снижение госдоходов и дефицит бюджета, снижение социальных расходов, снижение доходов населения и бизнеса, снижение потребительского спроса и инвестиционной активности, высокую инфляцию. Ровно это мы имеем сегодня в нашей экономике. Россия получила от «партнеров» тяжелый урок.

Хотя и не сбылось пророчество Президента США Обамы «О порванной в клочья экономике» России, последствия санкций, наложенных на мировой экономический кризис были существенны. Снижение доходов населения привело к снижению востребованности товаров и услуг потребительского рынка. Широкое распространение получила практика оптимизации управленческих расходов и расходов на персонал, избавление от непрофильных активов. Стали закрываться офисы, торговые предприятия, особенно те которые не предлагают товары первой необходимости. На рынке недвижимости появился избыток предложения, многие коммерческие помещения простаивают без арендаторов. Эта тенденция привела к снижению арендных ставок, нормы прибыли предприятий в сфере управления недвижимостью.

Определение сегмента рынка для оцениваемых объектов недвижимости.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость — это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложение, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком

фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости рынок можно разделить на пять сегментов:

1. жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. промышленная недвижимость (промышленные предприятия, сельскохозяйственные предприятия, здания НИИ и т.д.);
4. незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых, а также промышленные земельные участки (индустриальную застройку));
5. недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например аэропорты, тюрьмы, церкви и др.).

В зависимости от состояния земельного участка рынок недвижимости можно разделить:

1. на застроенные земельные участки;
2. незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки;
3. незастроенные земельные участки, непригодные для последующей застройки.

Земельный участок – часть земной поверхности, имеющей определенные границы. Площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики участка отражаются в государственном кадастре недвижимости. Правовой статус участка определяет форму законного владения, его целевое назначение и разрешенное использование. Согласно Земельному кодексу РФ, границы участка должны быть определены в соответствии с федеральными законами РФ.

Любой земельный участок характеризуется принадлежностью к определенной категории и имеет установленный вид использования. Согласно Земельному кодексу РФ (ст.7), все земли делятся на семь категорий, определяющих вид целевого назначения земли, а именно земли:

1. поселений;
2. сельскохозяйственного назначения (с/х);
3. специального назначения (например, земли, занятые под промышленные и энергетические объекты, под коммуникации, объекты обеспечения безопасности стран и т.п.);
4. особо охраняемых природных территорий (ООПТ);
5. лесного фонда;
6. водного фонда;
7. государственного запаса.

Все земли, помимо целевого назначения имеют определенный, документально закрепленный, вид разрешенного использования, определяющий, какую деятельность на них можно осуществлять. Причем, вид разрешенного использования может быть одинаковым для земель разных категорий, например, личное подсобное хозяйство может быть разрешенным видом использования и на сельскохозяйственных землях и на землях населенных пунктов.

В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход):

1. доходная недвижимость;
2. условно доходная недвижимость;
3. бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. уникальные объекты;
2. редкие объекты;
3. широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. активные рынки недвижимости;
2. пассивные рынки недвижимости.

В зависимости от степени готовности:

1. незастроенные земельные участки;
2. готовые объекты;
3. не завершенные строительством объекты;
4. объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализации и др.

Необходимо заметить, что на рынке не редко возникают ситуации, когда объект может принадлежать иметь свободное назначение, т. е. потенциально использоваться и в качестве офиса, в качестве торговой точки или точки общепита.

Выбранный сегмент рынка будет отличаться по местоположению (рынок района, области, региона, страны) и по типу сделки (продажа и аренда). Сегментация под данным признакам происходит исходя из целей оценки и объема информации, находящейся в открытых источниках.

Оценщик проанализировал открытые источники информации:

- информационные порталы Internet: www.cian.ru, www.property.ru, www.avito.ru, www.yandex.realty.ru, www.afy.ru, www.beboss.ru и др.;
- информационные порталы профессиональных риелторских компаний: www.incom-realty.ru, www.bestrealty.ru, www.fortexgroup.ru, www.invst.ru, www.kupizemli.ru и др.;
- информационный ресурс RealTo, информационная база WinNER;
- правовые базы: «КонсультантПлюс», «Гарант».

Оцениваемые объекты относятся к рынку земельных участков земли сельскохозяйственного назначения (Для сельскохозяйственного производства).

Источник информации: <http://realty.web-3.ru/definitions/market/>

Сегмент рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект



Рынок земли за последние два года претерпел глобальные изменения. Цену на земельный участок всегда определял рынок и баланс спроса и предложения. В 2021 году востребованность земли для строительства и комплексного освоения стали основными рычагами для движения цены на землю вверх. Стоит вспомнить, что 2020 год стал, пожалуй, самым результативным по продаже права аренды земельных участков под коммерческую и жилую застройку.

В 2020-2021 г. сохранялся спрос на небольшие объекты – здания, встройки и земельные участки под индивидуальное жилищное строительство. Сделки по крупным проектам, требующим серьезных инвестиций, практически прекратились.

Наиболее востребованы стали участки 0,5–1,5 га. На участки более 3 га запросы единичны, площади размером свыше 10 га до 2019 года практически вообще не рассматривались покупателями. Если говорить об изменении цен, то наиболее существенно снизились цены на земли сельскохозяйственного назначения. Завышенная цена на данные земли в 2018 году диктовалась перспективой перевода их под коммерческое использование. В условиях текущего охлаждения рынка девелопмента они оказались невостребованными. Подешевели земельные участки и в центральных

районах города.

В первую очередь упали в цене крупные земельные участки. Покупателями таких участков были крупные инвесторы, для которых эта земля перестала быть инвестиционно-привлекательной, они пока не хотят или не могут делать крупные вложения. Средние участки (1–3 га) пострадали меньше, так как интересны группам небольших инвесторов, которые не решаются зайти на проект в одиночку, – такие участки снизились в цене на 20–40%.

Земли и в городе, и за городом в продаже сейчас достаточно много. Началась эта распродажа в 2018 году. Так как к кризису рынок подошел с массовым загородным строительством, то так же массово инвесторы стали выходить с рынка. Предложение земли многократно превышает спрос. Количество выставленных на продажу участков выросло, сформировался вторичный рынок. Следует отметить, что при этом основной приток составляют земли без инженерной подготовки или сельхоз назначения и прочие низко ликвидные участки (с юридическими проблемами, инженерно-инфраструктурными сложностями). Часть хороших участков или «заморожена» или отошла на балансы банков – в ожидании цен 2021 года.

Основной существующий спрос на землю сейчас сосредоточен именно на инженерно подготовленных участках. Если инвесторы и присутствуют на рынке – то в качестве продавцов, реализующих запасы, сделанные до кризиса. В качестве покупателей на рынке остались сейчас конечные пользователи (производственные компании, автотранспортные предприятия, предприятия торговли и сервиса). Поскольку развитие территорий не является их основной деятельностью – целина таким компаниям неинтересна.

И частные собственники, и государство демонстрируют потенциальным покупателям свою лояльность. При этом частные продавцы, как правило, связаны ценой, в которую земельный участок обошелся им до кризиса. Если продажа не носит стрессовый характер, они предпочитают не опускать цены. Частный рынок практически встал из-за отсутствия четкого представления о стоимости земельных участков и несовпадения ожиданий продавцов и покупателей. Говорить о каких-либо общих закономерностях формирования цен в текущих рыночных условиях непросто: каждый собственник земли определяет процент снижения цены исходя из собственных экономических реалий. Сделки на земельном рынке сейчас немногочисленны, и информация о реальных ценах сделки закрыта.

Стоимость земли очень зависит от конъюнктуры рынка. Даже небольшое изменение цены конечного продукта (квартир или торговых мест) может повлечь за собой изменение стоимости земли в несколько раз. Земельная составляющая в общей стоимости конечного продукта занимает не более 10%. Поэтому земля подешевела в разы, несмотря на то, что конечный продукт (квартиры или арендные ставки) уменьшился в цене в среднем на 20%. Однако, если конечный продукт подорожает, пусть даже не очень значительно, земля снова резко поднимется в цене.

Отсутствие сделок с государственной землей – следствие того, что любой инвестиционный проект – это прогнозирование расходов минимум на два-три года. В настоящее время просчитать проект невозможно из-за отсутствия стабильных цен на конечный продукт (стоимости квартир, а в случае с торговой и офисной недвижимостью – величины арендных ставок). Исходя из этого, становится очевидно, что сделки с землей возобновятся, как только определится судьба конечного продукта. Сейчас задача города – обеспечить наличие большого количества хороших и качественных участков небольшого размера под различные функции – от жилья до промышленных объектов, чтобы к моменту возобновления спроса, у города была линейка предложений по земле самого разного назначения. Качество подготовки, то есть отсутствие непредвиденных расходов инвестора, – основное требование к участкам в условиях кризиса, именно поэтому такие продукты, как комплексное освоение, вряд ли будут в ближайшее время востребованы рынком.

Основные выводы относительно рынка недвижимости:

- Факторов, способных вызвать рост цен жилой и коммерческой недвижимости, нет, поскольку наблюдается снижение экономических показателей, снижения доходов бизнеса и населения.
- Внутриэкономических причин падения цен на объекты недвижимости в России тоже нет. В условиях политической и экономической нестабильности недвижимость, как и прежде, сохраняет свою инвестиционную значимость и важную функцию сбережения и накопления капитала.
- Снижение цен недвижимости в пределах себестоимости строительства и нормы прибыли инве-

стора в 10 % экономически оправдано. Другие, низко активные региональные рынки недвижимости более инерционны, поэтому продолжат некоторое снижение до периода стабилизации общеэкономической обстановки. Вероятно, восстановление и господдержка ипотечного кредитования стабилизирует спрос, но сезонность цен недвижимости позволит увидеть рост только с осени 2023 года.

- В связи со снижением доходности рынка недвижимости сокращаются объемы строительства, что обусловит уход с рынка части инвестиционных и строительных компаний. Но сокращение строительства подтолкнет рынок к росту цен.
- Учитывая геополитическую напряженность и начавшиеся структурные разнонаправленные изменения в мировой экономике, эти тенденции сохранятся в 2023 году.
- В последующие периоды при условии политической и экономической стабильности, при условии стимулирования потребительского спроса, смягчении финансово-кредитной политики государства и поддержке кредитования вероятен рост спроса на недвижимость и некоторый рост цен.
- На фоне глобального нефтяного кризиса, отягощенного коронавирусной пандемией, происходит передел сфер влияния между крупнейшими странами мира, рождается новый мировой порядок. Какое место займет в нем каждый из претендентов, зависит и от внешней политики стран, и от тех мер, которые предпринимают внутренние Правительства в целях минимизации потерь для национальных экономик. Антикризисные меры в России пока ничтожны на фоне господдержки в развитых странах, и если эти меры и дальше будут ограничены по масштабам, следует ожидать, что после падения последует длительный период очень медленного роста экономики.
- Комплексное влияние общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта таково, что рынок недвижимости находится в состоянии стагнации, или, в термине, принятом в оценочном сообществе, является неактивным рынком.

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

Российский рынок недвижимости развивается в рыночных условиях с исторической точки зрения не так долго: два с половиной десятилетия. В силу недостаточной развитости отдельных сегментов рынка зачастую невозможно обосновать используемые параметры и корректировки и обеспечить обоснованность оценки без влияния субъективного фактора при определении рыночной стоимости. При поддержке Российского общества оценщиков, а также информационной поддержке Бюро оценки Labrate.ru, Вестника оценщика Appraiser.ru и журналов: «Имущественные отношения в Российской Федерации», «Регистр оценщиков» и «Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY» авторский коллектив под руководством Лейфера Л.А., научного руководителя ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», кандидата технических наук систематически проводятся всероссийские системные опросы оценщиков-экспертов, где они отвечают на подготовленные анкеты. Оценщикам предлагалось ответить на поставленные вопросы относительно численных значений параметров (характеристик) рынка, наиболее значимо влияющих на ценообразование объектов недвижимости, которые он использует в своей практической работе в процессе оценки. Естественно, каждый оценщик высказал свое субъективное мнение, основанное на его личном опыте, общении с участниками рынка и его собственных статистических исследованиях рынка в основном в своем регионе. Однако в результате статистической обработки результатов опроса сформировалось обобщенное мнение профессиональных оценщиков городов России, которое в некотором смысле представляет собой позицию оценочного сообщества по основным параметрам, необходимым в процессе работ по оценке недвижимости.

Результатом такой работы становятся справочники оценщика.

С выходом справочников у оценщиков появилась возможность использовать требуемые в процессе оценки характеристики и корректирующие коэффициенты, опираясь на мнение оценочного сообщества.

Анализ объекта оценки позволил отнести его к группе земельные участки.

Обращаясь к анализу статистических данных по городам России, проведенный исследовательским центром под руководством Л.Лейфера [Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2022

Земельные участки], используем приведенные там основные ценообразующие факторы с указанием их веса, отражающего влияние на стоимость соответствующего объекта недвижимости из группы «Земельные участки». Исходными данными для расчёта этих весов послужили результаты ранжирования оценщиками-экспертами этих факторов, представленные в ответах на вопросы анкет. При расчёте веса определялись таким образом, что бы их сумма равнялась 1. В тех случаях, когда влияние факторов примерно одинаковое, каждому из этих факторов приписан одинаковый вес. Приведенные данным отражают мнение большинства оценщиков, участвующих в опросе. Поэтому они могут быть рекомендованы для использования при исполнении ФСО №3 «Требования к отчёту об оценке», в соответствии с которым в отчёте об оценке должны содержаться «анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а так же внешних факторов, влияющих на его стоимость», а так же при выполнении федерального стандарта «Оценка недвижимости(ФСО №7)», согласно которому оценщик должен производить анализ основных факторов влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, а так же приводить интервалы значений этих факторов. При этом, однако, весовые коэффициенты, отражают степень влияния факторов на цены недвижимости, не предназначены для расчёта или уточнения значения корректировок.

Начиная с 2011 года, до 2022 года, в свет вышли издания Справочника оценщика недвижимости. Каждый справочник являлся результатом реализации проектов, в процессе которых проводились опросы экспертов - оценщиков из городов России.

Однако со временем рынок меняется, происходят изменения в сознании участников рынка относительно приоритетов и ценностей, связанных с недвижимым имуществом. Проявляются новые тренды, тенденции. Меняются представления участников рынка относительно будущего недвижимости. Это порождает необходимость регулярного переиздания справочников, которые бы учитывали новые реалии и новые тенденции на рынке.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик использовал сравнительный подход (метод прямого сравнения продаж). В качестве единицы сравнения Оценщиком была выбрана цена предложения 1 сотки общей площади объекта-аналога.

Основными элементами сравнения выбираются основные ценообразующие параметры, рассмотренные в обзоре рынка:

Таблица 8. Ценообразующие факторы. Земельные участки под индустриальную застройку

№	Наименование фактора	Значимость фактора
1	Местоположение земельного участка	0.22
2	Расположение относительно автомагистралей	0.12
3	Общая площадь (фактор масштаба)	0.11
4	Передаваемые имущественные права	0.11
5	Наличие электроснабжения на участке	0.08
6	Свободный подъезд	0.08
7	Наличие водоснабжения и канализации на участке	0.06
8	Наличие газоснабжения на участке	0.06
9	Наличие железнодорожной ветки на земельном участке	0.06
10	Инженерно-геологические условия	0.05
11	Асфальтирование участка	0.05

Местоположение - данная корректировка не применялась ни к одному из аналогов, поскольку их расположение сопоставимо с расположением объекта оценки.

Передаваемые имущественные права - поэтому ценообразующему фактору объект оценки, как и объекты аналоги, идентичны так как оценивается право собственности.

Наличие ж/д ветки, расположение относительно автомагистралей, свободный подъезд – корректировка не применялась, так как объект оценки и объекты аналоги идентичны по этим параметрам.

Наличие электроснабжения на участке, Наличие газоснабжения на участке, Наличие водоснабжения и канализации на участке по этим ценообразующим факторам объект оценки, как и объекты аналоги, идентичны так как имеют все вышеперечисленные коммуникации по границе участка. В рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев оценщик не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиваться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, приводящую к искусственному завышению рыночной стоимости, обычно используется понижающая процентная поправка, которую по установившейся традиции мы называем «скидка на торг».

Корректировка на торг

В открытых источниках публикуются только данные о цене предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта. В целях настоящей оценки, основываясь на статистических исследованиях³:

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

Корректировка на торг принимается для земельных участков сельскохозяйственного назначения как максимальное значение – 22,3% исходя из большой площади земельного участка, что усложняет продажу земельного участка.

³Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки, Нижний Новгород, 2022г., стр. 294, табл.123

7.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- осмотр Объекта оценки, фотографирование (если возможно);
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

7.2. НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ, ПРАВИЛА, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Отчет об оценке составлен в порядке и в соответствии с требованиями, установленными следующими нормативными документами:

- Конституция РФ.
- Гражданский кодекс РФ.
- Федеральный закон от 29.08.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности".
- 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)».

Специальные стандарты оценки: ФСО 7.

Применение вышеуказанных стандартов обосновано требованием Законодательства к отчету об оценке.

По приведенной в Федеральных стандартах оценки ФСО №1 (Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 14.04.2022 г. № 200 об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1») классификации и терминологии:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с уче-

том 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.

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

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

Согласно Федеральному стандарту оценки ФСО №1, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. На основе полученных в рамках каждого из использованных подходов к Оценке результатов определяется итоговая величина стоимости Объекта оценки.

Использование или отказ от использования подходов, а также методы оценки, используемые в рамках каждого их подходов, представлены в соответствующих разделах Отчета.

7.3. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ⁴



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

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

Методы оценки земельных участков:

Метод выделения

⁴Принципы и методы оценки земельных участков подробно описаны в Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков (утв. распоряжением Минимущества РФ от 6 марта 2002 г. N 568-р)

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Расчет суммы затрат на создание улучшений с использованием элементных стоимостных показателей может осуществляться также с использованием ресурсного и ресурсно–индексного методов. Ресурсный (ресурсно–индексный) методы состоят в калькулировании в текущих (прогнозных) ценах и тарифах всех ресурсов (элементов затрат), необходимых для создания улучшений. Прибыль инвестора может рассчитываться как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов. Прибыль инвестора также может быть рассчитана как отдача на капитал при его наиболее вероятном аналогичном по уровню рисков инвестировании.

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

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

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

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

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

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

устранения.

$$\begin{aligned} PC_{zy} &= PC_o - OC_y \\ PC_{zy} &= Ц_{ao} - OC_{ay} \end{aligned}$$

Определяется PC совокупного объекта всеми доступными методами или цену объекта-аналога на рынке, вычитается остаточная стоимость улучшений с учетом прибыли предпринимателя.

Метод распределения

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

- наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса);
- наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости;
- соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

$$PC_{zy} = PC_o * \text{Доля}_{zy1}$$

Определяется PC всего объекта и рассчитывается PC участка как известная доля в стоимости объекта, приходящаяся на землю.

При известной доле в доходах, приходящейся на участок, очевиден и другой путь:

$$PC_{zy} = (NOI_o * \text{Доля}_{zy2}) / R_{zy}$$

Определяется поток доходов, приходящийся на улучшения, выделяется и капитализируется доля в потоке доходов, приходящаяся на землю. При этом:

$$\text{Доля}_{zy1} / \text{Доля}_{zy2} = R_o / R_{zy}$$

Ключевой для данного метода размер доли определяется экспертно, либо экстракцией из рынка при известных ценах сделок с землей.

Метод капитализации земельной ренты

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;

- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Под капитализацией земельной ренты понимается определение на дату проведения оценки стоимости всех будущих равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом величин земельной ренты за равные периоды времени. Расчет производится путем деления величины земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком соответствующий коэффициент капитализации.

В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

- деление величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи;
- увеличение безрисковой ставки отдачи на капитал на величину премии за риск, связанный с инвестированием капитала в оцениваемый земельный участок.

При этом под безрисковой ставкой отдачи на капитал понимается ставка отдачи при наименее рискованном инвестировании капитала (например, ставка доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставка доходности, к погашению по государственным ценным бумагам).

$$PC_{3y} = NOI_{3y} / R_{3y}$$

Определяется и капитализируется поток доходов от сдачи земли в аренду.

Метод остатка

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

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

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади

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

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

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

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

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

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

$$PC_{3y} = (NOIo - OCy * Ry) / R_{3y}$$

Определяется и капитализируется доля дохода, приходящаяся на землю, путем вычитания из дохода от всего объекта дохода, приходящегося на улучшения с остаточной стоимостью ОСу по ставке R_y .

Метод предполагаемого использования

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условия применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение суммы и временной структуры расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования (например, затрат на создание улучшений земельного участка или затрат на разделение земельного участка на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования);
- определение величины и временной структуры доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины и временной структуры операционных расходов, необходимых для получения доходов от наиболее эффективного использования земельного участка;
- определение величины ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок;
- расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

При этом под дисконтированием понимается процесс приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки по определенной оценщиком ставке дисконтирования.

Для приведения всех будущих доходов и расходов к дате проведения оценки используются ставки дисконтирования, получаемые на основе анализа ставок отдачи на капитал аналогичных по уровню рисков инвестиций.

Источником доходов может быть сдача в аренду, хозяйственное использование земельного участка или единого объекта недвижимости, либо продажа земельного участка или единого объекта недвижимости в наиболее вероятные сроки по рыночной стоимости.

Расчет доходов в варианте сдачи недвижимости в аренду должен предусматривать учет дохода от продажи единого объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

$$PC_{3y} = NOI_{3y} / R_{3y}$$

Определяется и капитализируется поток доходов от предполагаемого использования земли.

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:

- 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

разрезах 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.

$$PC_{\text{зу}} = \text{Сумма}_{i=1..N}(PC_{\text{азу}i}) / N_{\text{азу}}$$

Находятся сведения о продаже участков-аналогов, приводятся цены аналогов к объекту оценки с учетом характеристик $PC_{\text{азу}}$ и усредняются приведенные цены аналогов по всем N аналогам. На этапе усреднения возможно применение весов:

$$PC_{\text{зу}} = \text{Сумма}_{i=1..n}(Beci * PC_{\text{азу}i}) / \text{Сумма}_{i=1..n}(Beci)$$

Обозначения величин:

PC – рыночная стоимость, наиболее вероятная цена предполагаемой сделки с активом;

N – Число аналогов оцениваемого объекта в сравнительном анализе;

NOI – Чистый операционный доход или Рента, Выручка минус затраты а также потери от вакансий и неплатежей при анализируемом способе использования актива;

Доля – Доля, приходящаяся на актив в потоке доходов или в стоимости совокупного объекта;

ОС – Остаточная стоимость замещения или восстановления, определяемая для актива по затратам на создание аналогичного по полезности или тождественного объекта с учетом прибыли предпринимателя и износа;

R – Ставка капитализации, определяемая экстракцией или кумулятивным построением.

Обозначения индексов (выше приведенные величины относятся к):

ЗУ – Земельному участку;

О – Совокупному объекту оценки (земля + улучшения);

АЗУ – Аналогам земельного участка.

У – Улучшениям земельного участка.

АУ – Аналогам улучшений земельного участка.

В контексте задания на оценку, итоговую стоимость земельного участка целесообразно определить методом сравнения продаж.

ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗАТРАТНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ

Оценщик пришел к следующим выводам относительно использования затратного и доходного подходов и методов для расчета стоимости объекта оценки:

Основные недостатки затратного подхода заключаются в получении либо избыточных и завышенных значений, либо заниженных значений и создании иллюзии объективности. Например, при оценке стоимости земли по затратам на освоение равновеликой площади более ценные

земли, допустим, черноземы, получают более низкую оценку, чем менее ценные. Затраты по искусственному воспроизводству леса могут быть значительно меньше рыночной стоимости и экономической ценности участка лесной земли.

При расчете доходным подходом существует:

- трудность в правильном прогнозировании ННЭИ незастроенного земельного участка, в том числе определение сроков и стоимости строительства объекта соответствующего ННЭИ;
- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации и ставок дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки дисконтирования;
- большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов - достоверно не могут быть предсказаны ни будущие процентные ставки, ни арендная плата, ни расходы, то есть никто не может точно составить прогноз на промежуток времени больше 3 лет;
- проблема математического занижения стоимости (ценности) в результате процедуры дисконтирования – обесценивания благ и полезностей, которые будут получены через значительный промежуток времени - чем выше данный коэффициент, тем меньше стоимость оцениваемых объектов (прежде всего, природных);
- как следствие - создание иногда иллюзии реальности и точности полученных результатов.

Таким образом, применение затратного и доходного подхода в отношении земельного участка, являющегося объектом оценки оценщик посчитал нецелесообразным.

7.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках или предложениях объектов для купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.

Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;

Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Определение стоимости сравнительным подходом выполняется в настоящем отчете методом сравнения продаж. Применение данного метода обусловлено его наибольшей наглядностью в отношении рынка имеющего неоднородную структуру и незначительное количество объектов аналогов, подобных объекту оценки.

Расчет стоимости объектов методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых объектов производился на основании общедоступных данных, в том числе сети Internet и архивных данных оценщика.

ВЫБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и

другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна.

Единицей сравнения выбирается 1 сотку площади земельного участка. Для определения стоимости объекта оценки были отобраны три аналога, которых известной является цена предложения. Для подобных объектов – земельных участков – крайне закрытой является информация о цене сделок. В ходе анализа в цену аналогов были внесены поправки, связанные с различиями, существующими между сравнимыми объектами и оцениваемой недвижимостью. Отрицательные поправки (-) вносились в случае, если по данному показателю сравниваемый объект превосходит оцениваемый. Положительные (+) поправки вносились, если по данному показателю сравниваемый объект уступает оцениваемому.

В распоряжении оценщика есть информация о большом количестве предложениях продажи (открытых офертах). В соответствии с требованием Федерального стандарта оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299) если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. (см. Приложение).

Эти оферты представлены на специализированных сайтах, таких как Avito.ru, Domofond.ru и аналогичных. Оценщик при анализе информации с этих сайтов использовал доступные фильтры изначально отсеивая ту коммерческую недвижимость, которая несопоставима объекту оценки по площади, назначению, расположению и т.д..

Из полученной выборки уже в ручном режиме отсеиваются объекты, имеющие наибольшее количество отличий от объекта оценки.

В случае наличия различий между оцениваемым объектом и объектом аналогом по указанным элементам сравнения, в цену предложения аналога последовательно вносились необходимые корректировки.

Корректировки определялись в процентном выражении по каждому элементу сравнения для каждого аналога на основе анализа рынка, технических расчетов и экспертного мнения Оценщика.

При выборе объектов аналогов оценщик подбирал те из них, которые наиболее точно соответствуют по площади, и расположению.

При выборе аналогов он применял доступные фильтры отбора объектов по площади и назначению. В дальнейшем, уже в «ручную» отсеивались объекты сравнения находящиеся около автомагистралей, ж/д веток в дали от сёл и водоёмов.

Далее в таблице представлены выбранные в качестве аналогов предложения по продаже земельных участков.

Объект	Назначение	Цена предложения руб.	Общая площадь сотках	Местоположение	Описание	Источник
Земельный участок	продажа	500 000	1900	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Татарско-	Продаются 3 пая площадью 6 гектар каждый. Цена указана за 1 пай! Находится вдоль новой магистральной трассы Шали – Сорочьи горы (Европа-Западный Китай). Рядом имеются все коммуникации (газ, вода, свет) Отличное место для постройки кафе, гостиницы, авто стоянки! Место расположения:	https://www.avito.ru/

				Янтыковское сельское поселение, с. Татарский Янтык	Республика Татарстан, Лаишевский р-он, возле деревни Татарский Янтык (1 км) Координаты по GPS: Широта: 55.538905 Долгота: 49.758262	
Земельный участок	продажа	900 000	1000	Республика Татарстан, Пестречинский р-н, Шалинское сельское поселение	Площадь 100000+/-2767 кв.м Для сельскохозяйственного производства Кадастровый номер: 16:33:170414:399 все вопросы по телефону Срочно!!!	https://www.avito.ru/
Земельный участок	продажа	4 989 523	7000	Республика Татарстан, Лаишевский район, Чирповское сельское поселение, село Чирпы	Земля сельхозназначения 70 гектаров, кадастровые номера 16:24:020401:2159 16:24:020402:659 16:24:000000:7133.	https://www.avito.ru/
Земельный участок	продажа	1260000	6330	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Рождественское сельское	Продаю земельный участок 6.3 га Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного использования.	https://www.avito.ru/

				посе- ление		
Зе- мель- ный уча- сток	про- дажа	9 422 164	20823	Рес- пуб- лика Татар- стан, Лаи- шев- ский р-н, Кую- ков- ское сель- ское посе- ление, с. Кур- мана- ково, Цен- траль- ная ул.	Продается пул земельных участков сельхозназначения, разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства в селе Курмана- ково Лаишевского района, об- щей площадью 208,23 Га: 1. 16:24:180501:554 – 2,03 Га 2. 16:24:180501:555 – 43,1 Га 3. 16:24:180501:556 – 8 Га 4. 16:24:180501:552 – 4,5 Га 5. 16:24:180501:553 – 83,5 Га 6. 16:24:180501:550 – 34,8 Га 7. 16:24:180501:551 – 1 Га 8. 16:24:180502:1407 – 25,1 Га 9. 16:24:180502:1408 – 6,2 Га	https://www.avito.ru/

По сложившейся практике делового оборота, в случае если в тексте объявления ни каким образом не фигурирует термин НДС стоимость, указанная в оферте, является окончательной, то есть включает в себя все налоги и сборы, в том числе и НДС. В случае указания цены без НДС об этом прямо сообщается в тексте оферты.

В соответствии с требованием Федерального стандарта оценки №3 "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов. В отчете размещены сканы интернет-страниц с этими предложениями. В адресной строке скана рабочего стола с браузером прописан адрес интернет страницы

В соответствии с ФСО №3, Оценщик, при проведении оценки, не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки. В соответствии с данным положением в качестве аналогов для сравнения использованы предложения о продаже подобных объектов актуальные на дату оценки.

Таблица подобранных аналогов.

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Местоположение, описание	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Татарско-Янтыкское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский район, Чирповское сельское поселение, село Чирпы	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Рождественское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Татарско-Янтыковское сельское поселение, с. Татарский Янтык
Площадь сотка	110219,55	7000	6330	1900
Передаваемые права	Право собственности (Доверительное управление)	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Условия финансирования	рыночные	Рыночные	рыночные	рыночные
Условия сделки	коммерческие	Коммерческие	коммерческие	коммерческие
Тип данных	сделка	Предложение	предложение	предложение
Время продажи (предложения)	июль 2023	июль 2023	июль 2023	июль 2023
Наличие коммуникаций	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
		https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/	https://www.avito.ru/
Стоимость предложения (сделки) руб., с учетом НДС		4 989 523,00	1 260 000,00	500 000,00

Цены аналогов корректировались с учетом их параметров следующим образом:

$$P_{\text{скорр}} = P_0 * (1 + \Pi_1) * (1 + \Pi_2) * \dots * (1 + \Pi_n), \text{ где}$$

P_0 – начальная цена аналога (цена предложения/цена сделки);

$P_{\text{скорр}}$ – скорректированная цена аналога;

Π_1, Π_2, Π_n – поправочные коэффициенты.

ВНЕСЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК И РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Права

У всех объектов сравнения при заключении сделки передаются одинаковые права на объект, поэтому корректировка на объём передаваемых прав не применяется.

Условия финансирования сделки

Цены, по которым выставлены объекты аналоги на рынок недвижимости, подразумевают под собой, что условия финансирования будут рыночными, что подтверждается беседами с продавцами и их агентами, корректировка не применяется.

Условия сделки

Все выбранные объекты аналоги выставлены на рынок посредством публичной оферты, в результате можно сделать заключение, что цены на аналоги не подвержены не типичным для рынка недвижимости условиям продажи. корректировка не применяется.

Корректировка на торг

В открытых источниках публикуются только данные о цене предложения, которая, как правило, отражает верхний предел стоимости объекта. В целях настоящей оценки, основываясь на статистических исследованиях⁵:

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

Корректировка на торг принимается для земельных участков сельскохозяйственного назначения как максимальное значение – 22,3% исходя из большой площади земельного участка, что усложняет продажу земельного участка.

⁵Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки, Нижний Новгород, 2022г., стр. 294, табл.123

Категория земель

Земельные участки всей территории страны разделены на отдельные категории, обладающие разным правовым статусом и разным назначением. Четкое деление предусмотрено ст. 7 Земельного кодекса РФ. Земельное законодательство разделяет все земли на 7 категорий:

1. поселений;
2. сельскохозяйственного назначения (с/х);
3. специального назначения (например, земли, занятые под промышленные и энергетические объекты, под коммуникации, объекты обеспечения безопасности страны и т.п.);
4. особо охраняемых природных территорий (ООПТ);
5. лесного фонда;
6. водного фонда;
7. государственного запаса.
8. Промышленного назначения.

Так как объекты-аналоги, как и рассматриваемый объект, относятся к категории – сельскохозяйственного назначения, корректировка не применяется.

Наличие коммуникаций.

Большое влияние на стоимость оказывает степень развитости инфраструктуры: так участки на хорошо освоенных землеотводах, ценятся дороже, нежели на неосвоенных. По данным справочника «Справочник оценщика недвижимости – 2022» под редакцией Лейфера Л.А, Издательство: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2022г.

Как у объекта оценки, так и объектов аналогов коммуникации подведены по границе участка. Корректировка не проводилась.

Корректировка на площадь

Таблица 31

Земельные участки под коммерческую застройку. Данные, усредненные по России												
Площадь, сот.		аналог										
		0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000
объект оценки	0-50	1,00	1,77	2,54	3,31	3,94						
	50-100	0,56	1,00	1,43	1,87	2,23	2,54	2,82	3,07	3,31	3,53	3,74
	100-200	0,39	0,70	1,00	1,30	1,55	1,77	1,97	2,14	2,31	2,46	2,61
	200-300	0,30	0,53	0,77	1,00	1,19	1,36	1,51	1,64	1,77	1,89	2,00
	300-400	0,25	0,45	0,64	0,84	1,00	1,14	1,26	1,38	1,49	1,59	1,68
	400-500		0,39	0,56	0,74	0,88	1,00	1,11	1,21	1,30	1,39	1,47
	500-600		0,35	0,51	0,66	0,79	0,90	1,00	1,09	1,18	1,25	1,33
	600-700		0,33	0,47	0,61	0,72	0,83	0,92	1,00	1,08	1,15	1,22
	700-800		0,30	0,43	0,56	0,67	0,77	0,85	0,93	1,00	1,07	1,13
	800-900		0,28	0,41	0,53	0,63	0,72	0,80	0,87	0,94	1,00	1,06
900-1000		0,27	0,38	0,50	0,59	0,68	0,75	0,82	0,88	0,94	1,00	

При оценке недвижимости учитывается тот факт, что большая площадь объекта уменьшает стоимость квадратного метра. Однако, масштабные всероссийские статистические исследования⁶ выявили эту зависимость с условием ограничения минимальной площади в 5000 кв.м. Так как в данном расчёте площадь объекта оценки и объектов аналогов меньше 5000 кв.м., корректировка не применялась.

Расчет рыночной стоимости земельного участка:

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Назначение	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Общая стоимость, руб.	???	4 989 523,00	1 260 000,00	500 000,00

⁶Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости-2022, Земельные участки, Нижний Новгород, 2020г., стр. 115, таб. 31

Общая площадь, сот.	110 219,55	7000	6330	1900
Стоимость 1 сот. руб.	00	712,79	199,05	263,16
Скидка на торговлю		-22,30	-22,30	-22,30
Цена после корректировки		553,84	154,66	204,47
Корректировка на коммуникации	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе	коммуникации по границе
Корр. в %		0	0	0
Цена после корректировки		553,84	154,66	204,47
Корректировка на площадь		0,00	0,00	0,00
Цена после корректировки		553,84	154,66	204,47
Свободный подъезд (свобода доступа)	+	+	+	+
Корректировка в %		0,00	0,00	0,00
Цена после корректировки		553,84	154,66	204,47
Местоположение	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Татарско-Янтыкское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский район, Чирповское сельское поселение, село Чирпы	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Рождественское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Татарско-Янтыковское сельское поселение, с. Татарский Янтык
Корректировка на местоположение (%)		0	0	0
Цена после корректировки		553,84	154,66	204,47
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	нет
Корр в (%)		0,00	0,00	0,00
Цена после корректировки		553,84	154,66	204,47
Общая относительная коррекция		22,30	22,30	22,30
Весовой коэффициент		0,667	0,667	0,667
Удельный вес		1/3	1/3	1/3
Итоговая стоимость, руб./сотка	304,32	184,61	51,55	68,16

Согласование результатов производилось методом скорректированных стоимостей объектов аналогов. Рассматриваемый метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога. В качестве расчетной зависимости использована формула, приведенная в материале, размещенном на сайте под названием «Использование метода весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода». Эта зависимость (для рассматриваемого случая) имеет вид:

$$B_i = 1 - \frac{K_i}{\sum_{i=1}^n K_i} \quad K_i = \sum_{j=1}^m |K_{ij}| \quad BK_i = \frac{B_i}{\sum_{i=1}^n B_i}$$

где:

B_i – вес i -го объекта-аналога;

K_i – абсолютная величина валовой корректировки i -го объекта-аналога;

K_{ij} – величина j -й корректировки i -го объекта-аналога;

BK_i – весовой коэффициент i -го объекта-аналога;

n – количество объектов-аналогов;

m – количество корректировок.

Рыночная стоимость в контексте Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 в действующей редакции является окончательной величиной,

что означает, что рыночная стоимость включает в себя все издержки.

Таким образом,

Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 10967442 кв.м, кадастровый номер 16:00:000000:68697 расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Татарско-Янтыкское сельское поселение по состоянию на 19 июля 2023 года, определенная сравнительным подходом, составляет:

304,32 рублей/сотка * 109674,42 соток = 33 376 119,49 рублей

Округленно 33 376 000 рублей

В соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО №3, «в отчете об оценке итоговое значение стоимости... может быть представлено в округленной форме по правилам округления».

33 376 000 (Тридцать три миллиона триста семьдесят шесть тысяч) рублей

Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 54513 кв.м, кадастровый номер 16:00:000000:68698 расположенный по адресу: Российская Федерация, Российская Федерация, Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Шалинское сельское поселение, по состоянию на 19 июля 2023 года, определенная сравнительным подходом, составляет:

304,32 рублей/сотка * 545,13 соток = 165 893,96 рублей

Округленно 166 000 рублей

В соответствии с Федеральным стандартом оценки ФСО №3, «в отчете об оценке итоговое значение стоимости... может быть представлено в округленной форме по правилам округления».

166 000 (Сто шестьдесят шесть тысяч) рублей

7.5.ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

№	Объект оценки	Рыночная стоимость, руб./округленно
1	Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 10967442 кв.м, кадастровый номер 16:00:000000:68697 расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Татарско-Янтыкское сельское поселение	33 376 000
2	Недвижимое имущество – земельный участок общей площадью 54513 кв.м, кадастровый номер 16:00:000000:68698 расположенный по адресу: Российская Федерация, Республика Татарстан, Пестречинский муниципальный район, Шалинское сельское поселение	166 000

Генеральный директор
ООО РЦ «Профоценка»



М.Н. Гвоздев

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

- 1.«Оценка рыночной стоимости недвижимости» С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева, Институт профессиональной оценки и Национальный фонд подготовки кадров, Москва, 2003 г.;
- 2.Оценка объектов недвижимости. Учебное пособие. М., ИНФРА-М., 1997 г.
- 3.Оценка рыночной стоимости недвижимости. Серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. – М.: Дело, 1998.- 384 с.
- 4.Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
- 5.Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», М., 1996 г.
- 6.Д. Фридман и др. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», М., ДЕЛО, 1997 г.
- 7.Оценка бизнеса. М., Финансы и статистика, 1998 г.
- 8.Прорвич В.А. Оценка земли в Москве. - М., 1996 г.
- 9.Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М., 1998 г.
- 10.Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М. Городская собственность, 1999 г.
- 11.Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – Спб., 1997 г.
- 12.Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
- 13.Лейфер Л.А., Справочник оценщика недвижимости, Нижний Новгород, 2014, т.1.
- 14.Интернет-сайты.

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

- 1.Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 с изменениями и дополнениями, в действующей редакции.
- 2.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)».
3. Специальные стандарты оценки: ФСО 7.
4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулирующей организации оценщиков, членом которой является Оценщик: например, стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (Протокол № 36/2017 от 24.05.2017).
5. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
6. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Объекты сравнения:

Аналог 1

avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_70ga_snt_dnp_2619253858

ube Новости яндекс <https://statistika.ru/a...> An Error Has Occurr... Тестирование - Кв... Catacomb Necropo... «Чиж & Со» – Дво... Цен

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза Мои об

Все категориям

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 70 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку



Об участке

Площадь: 7000 сот. Расстояние до центра города: 12 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский район, Чирловское сельское поселение, село Чирпы [Показать карту](#)

Описание

Земля сельхозназначения 70 гектаров, кадастровые номера 16:24:020401:2159 16:24:020402:659 16:24:000000:7133.

4 989 523 Р

713 Р за сотку
или предложите свою цену

8 986 889-06-24

Написать сообщение Онлайн

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Тимур
Частное лицо
На Авито с марта 2012
Экологический вклад -654 кг CO₂

23 объявления пользователя

Подписаться на продавца

46

Аналог 2

avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_633ga_snt_dnp_3297853724

YouTube VK Новости Яндекс SPB https://statrilett.ru/a... An Error Has Occurr... Тестирование - Кв... Catacomb Necropo... «Чиж & Со» – Дво...

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза

Avito

Все категории

Поиск по объявлениям

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 63,3 га (СНТ, ДНП)

1 260 000 Р

100 Р за сотку
или предложите свою цену

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Об участке

Площадь: 6330 сот. Расстояние до центра города: 20 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Рождественское сельское поселение

Показать карту

Описание

Продаю земельный участок 6.3 га Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного использования.

Без звонка
Пользователь предпочит

Написать сообщ

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? Торговаться?

Когда можно посмотреть?

Гуаля

Частное лицо

На Авито с октября 2017

Подписаться на продавца

Аналог 3

avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_19_ga_snt_dnp_31246543

ibe Новости яндекс https://statistika.ru/a... An Error Has Occurr... Тестирование - Кв... Catacomb Necropo... «Чиж & Со» – Дво... Це

Для бизнеса Вакансии Помощь Каталоги Польза Мои оф

Все категории

Главная > ... > Земельные участки > Купить > Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 19 га (СНТ, ДНП)

Добавить в избранное Сравнить Добавить заметку

Об участке

Площадь: 1900 сот. Расстояние до центра города: 22 км

Расположение

Республика Татарстан, Лаишевский р-н, Татарско-Янтыковское сельское поселение, с. Татарский Янтык [Показать карту](#)

Описание

Продаются 3 пая площадью 6 гектар каждый.
Цена указана за 1 пай!
Находится вдоль новой магистральной трассы Шали – Сорочьи горы (Европа-Западный Китай).
Рядом имеются все коммуникации (газ, вода, свет)
Отличное место для постройки кафе, гостиницы, авто стоянки!
Место расположения:
Республика Татарстан, Лаишевский р-он, возле деревни Татарский Янтык (1 км)
Координаты по GPS:
Широта:
55.538905
Долгота:
49.758262

500 000 Р

263 Р за сотку
или предложите свою цену

8 960 080-51-96

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Алмаз
Частное лицо
На Авито с мая 2011
Экологический вклад -8080 кг CO₂

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

48

Формализованная форма государственной регистрации, кадастра и картографии
наименование органа регистрационного учета

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 27.07.2023, поступившего на рассмотрение 27.07.2023, сообщаем, что согласно выписки Единого государственного реестра недвижимости:

Лист 1 Лист 1

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
28.07.2023 № КУВН-001/2023-171582540			
Кадастровый номер		16:00:000000.686698	

Номер кадастрового квартала:	16:00:000000
Дата прекращения кадастрового номера:	28.06.2022
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	лишнее отсутствуют
Местонахождение:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Пестерчинский муниципальный район, Пашинское сельское поселение
Площадь, м²:	54513 +/- 2013
Кадастровая стоимость, руб:	113387,04
Кадастровые номера расположенных и прекращен земельного участка объектов недвижимости:	лишнее отсутствуют
Кадастровый земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Виды разрешенного использования:	Для сельскохозяйственного производства
Статус: типичен ли объект недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости нового статуса "всплывающий"
Особые отметки:	лишнее отсутствуют
Получатель выписки:	бухгалтер Асия Валерьевна, действующая на основании доверенности "Доверенность" от имени обществу Общество с ограниченной ответственностью "Управление компании "Проктор Лайвс" ДОО" высланы репным именем инвестиционный фонд "Инвестиционный репный фонд", 7907423506

Документ получен из ФГИС ЕРН
ТАТАРСКИЙ РЕПЕР ТБУ-МФЦЕРТ
Г. КАЗАНЬ, Татарстан, д. 103
Удостоверенный сотрудник

А.М. ТАТАРОВА, ИДЕН
подпись
Дата 28.07.2023 Время: 10:30

ДЛЯ ЗАКАЗА ВЫПИСКИ
ИНТЕРЕСОВАННОЕ ЛИЦО
Сведения об объекте недвижимости
ИНТЕРЕСОВАНОЕ ЛИЦО
ИНТЕРЕСОВАНОЕ ЛИЦО

МОН
Министерство юстиции
Республика Татарстан
Министерство юстиции
Республика Татарстан

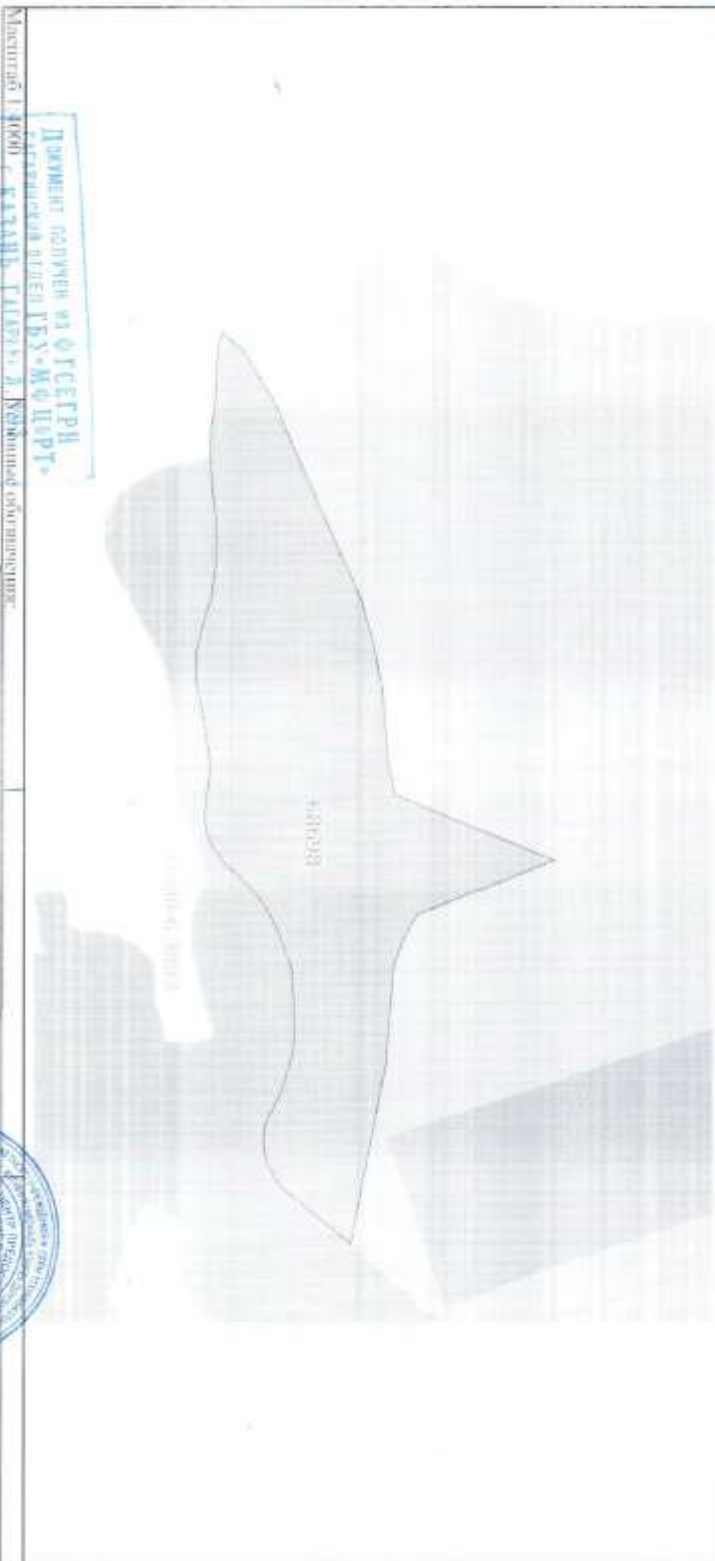
1	Правовые акты (губернаторские): Сведения о возможности предоставления протекта лицам персональных данных федерального лица	1.1	Закрытый пенсионный инвестиционный фонд "ТБФ-Пенсионный инвестиционный фонд"
2	Вид, номер, дата и предмет государственной регистрации приватизации	2.1	Общая долевая собственность: 16.00.0000000/68098-16.263.2023-1 19.07.2023 11.04.01
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, правах, ограничениях прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	4.1	Данные отсутствуют
5	Ограничение права и ограничение объекта недвижимости		
5.1	Вид: дата государственной регистрации номер государственной регистрации срок, на который установлен и ограничение права и ограничения объекта недвижимости лицо и лицо, которое установлено ограничением права в отношении объекта недвижимости сведения о возможности предоставления протекта личным персональным данным физического лица осуществление государственной регистрации осуществление государственной регистрации	Доверительное управление 19.07.2023 11.04.01 16.00.0000000/68098-16.263.2023-2 Кров. действия с 10.09.2020 по 31.03.2024	
			Общество с ограниченной ответственностью "Управляющая компания "Плюс Плюс Плюс" А.А. Захар ИНН: 7707-02-5500, ОГРН: 1187746980525 данные отсутствуют
			Принят доверительного управления "Активом пенсионера ТБФ-Пенсионный инвестиционный фонд". № 1, выдан 23.04.2009
			Искренний и законный №14 в рамках доверительного управления "Активом пенсионера ТБФ-Пенсионный инвестиционный фонд". № 1, выдан 12.12.2019
			Данные отсутствуют



Выдача из Единого государственного реестра недвижимости об отсутствии зарегистрированных и зарегистрированных прав на объект недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
ИД объекта недвижимости			
Лист № 1 (выпуск 3)	Всего листов разгн. 3: 1	Всего страниц: 3	Всего листов выписки: 4
28.07.2023г. № КЭВН-001/2023-171582540			
Кадастровый номер:		16:00/0000001/08/008	
План (выпуск, схема) земельного участка			



Документ составлен на основании

ИНФОРМАЦИИ, ПРЕДОСТАВЛЕННОЙ

УПРАВЛЕНИЕМ ГОСУДАРСТВЕННОЙ

КАДАСТРОВОЙ СЛУЖБЫ

Адрес: 100000, г. Москва, ул. ...

Дата: 28.07.2023

Подпись: ...

Печать: ...



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

Земельный участок			
ИЛЛ объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Высоту строения	Высоту строения: 2	Высоту строения: 4
28.07.2023г. № КУВМ-001/2023-171579827			
Кадастровый номер: 16:00:000000:686697			

1	Правообладатели (правообладатели):	1.1	Зарегистрированный налоговый инвестиционный фонд "ГФФ-Регулярный инвестиционный фонд"
2	Сведения о возможности предоставления третьим лицам исключительных или иных финансовых прав:	1.1.1	Зачинщик отсутствует
3	Выд. номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Общая доля в собственности: 16:00:000000:686697:16:263:2023-1 19.07.2023 11:04:01
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отчуждения права без необходимости в силу закона согласия третьего лица, опекуна:	4.1	Зачинщик отсутствует
5	Обременение: право и обременение объекта недвижимости:	Земельное управление	
5.1	ИЛЛ:	19.07.2023 11:04:01	
	Дата государственной регистрации:	16:00:000000:686697:16:263:2023-2	
	Срок, на который установлена регистрация права и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.09.2020 по 31.03.2024	
	ИЛЛ в пользу которого установлена регистрация права и обременение объекта недвижимости:	Инвестор: ограниченный ответственностью "Управляющая компания "Тристор Инвест" Д.С.Зинур	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам исключительных или иных финансовых прав:	ИЛЛ "Инвестиционный регулярный фонд" ИЛЛ 7707425906, ОИПЧ 1187746986525	
	Основание государственной регистрации:	Принят, государственное управление "Зарегистрированный ИЛЛ" "ГФФ-Регулярный инвестиционный фонд" № 1, выдан 24.04.2009	
	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделок, права, отчуждения права (с):	Наследство и доверенность №14 в правах доверенного управления "Зарегистрированный налоговый инвестиционный фонд" "Инвестиционный регулярный фонд" № 1, выдан 12.12.2019	
	Действующий между юридическими лицами	Зачинщик отсутствует	

С.КАЗАНЬ, Г.КАЗАНЬ, Д.103
Учредительский договор

Договор купли-продажи
ИЛЛ объекта недвижимости

ИЛЛ объекта недвижимости
ИЛЛ объекта недвижимости



Земельный участок
и/или объекты недвижимости

Лист № 2 из листа 2	Всего листов: листа 2, 3	Всего листов: 3	Всего листов: 4
28.07.2023г. № КУВН-001/2023-171579827			
Кадастровый номер:	16:01:0010000-68697		

	сведения об упривязываемом здании и о достоянии упривязанного здания, если таковой достояний застроен для упривязки ипотеки;	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение облигационной документарной ипотеки или электронной ипотеки;	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке;	
6	выявление и устранение нарушения права требования;	данные отсутствуют
7	сведения о поручителе и отягощении;	данные отсутствуют
8	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица;	данные отсутствуют
9	сведения о наличии решений об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд;	данные отсутствуют
10	сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя;	данные отсутствуют
11	нахождение и сведения о наличии неуплаченных, но по расписанию подлежащих к оплате государственных регистрационных прав (сборов, платежей и т.п.), отчисления прав или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости;	Представлены документы на государственную регистрацию государственного земельного участка (при наличии в Едином государственном реестре недвижимости)
12	сведения о невозможности государственной регистрации ипотеки, предшествовавшей, отягощающей права на земельный участок и/или земель, сельскохозяйственного назначения;	данные отсутствуют

Документ получен из ФГИС ЕРН
Генеральный отдел ГБУ-МФЦЕРН
г. БАЗАНЬ. Лист № 103
У 171579827-2023-171579827

Анализирован документ
подписан должностным лицом
Дата 28.07.2023 Времени: 10

Документ подписан
и/или электронной подписью
Сведения о личности лица, подписавшего документ
или о личности лица, подписавшего документ
или о личности лица, подписавшего документ



Документы оценщика:

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

 **СМАОс**

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

01 февраля 2008 года
дата включения в реестр

1790
№ согласно реестру

Гвоздев Михаил Николаевич

паспорт 6902 544556, выдан Ленинским РОВД
г. Томска 26.09.2002 г., код подразделения 702-002,
зарегистрирован: г. Томск, пр. Мира, д. 3, кв. 133

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-
оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс»



Н.Н.Бабичева

СВИДЕТЕЛЬСТВО

**ДОГОВОР № 32/125-4986554
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

г. Томск

«15» декабря 2022 г.

Настоящий Договор страхования заключен между Страховщиком и Страхователем на основании Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 №262-ОД(А) (далее – Правила страхования) (приложение №1) и Заявления на страхование (приложение №2), являющихся неотъемлемой частью настоящего Договора.

СТРАХОВЩИК:	Акционерное общество «Московская акционерная страховая компания» (АО «МАКС») Лицензия Банка России СИ № 1427 www.makc.ru e-mail: info@makc.ru 115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д.50, тел. (495) 730-11-01, (495) 276-00-10
СТРАХОВАТЕЛЬ:	Ф.И.О.: Гвоздев Михаил Николаевич Дата рождения: «07» октября 1977 г. Адрес: Томская область, г. Томск, пр. Мира, 13/3-29 тел.: (3822) 512203 Паспорт: серия и номер: 69 22 035977 выдан: УМВД России по Томской области код 702-002 «13» октября 2022 г.
ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:	обязанность Страховщика за обусловленную настоящим Договором плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в настоящем Договоре события (страхового случая) возместить заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям), причиненный вследствие этого события ущерб (выплатить страховое возмещение) в пределах определенной настоящим Договором страховой суммы.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (оценщика) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и(или) третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.
СТРАХОВАЯ СУММА (агрегатная):	10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей
ФРАНШИЗА (безусловная):	Не установлена
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с «23» декабря 2022 г. по «22» декабря 2023 г. Страхование, обусловленное настоящим Договором (обязательства Страховщика по выплате страхового возмещения), распространяется на страховые случаи, произошедшие не ранее дня, следующего за днем уплаты страховой премии.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	4 500,00 (Четыре тысячи пятьсот) рублей. уплачивается: единовременно, в срок до «22» декабря 2022 г.

Все споры и разногласия, возникающие между Сторонами по настоящему Договору, разрешаются путем переговоров. При недостижении соглашения спор передается на рассмотрение Арбитражного суда города Москвы с обязательным соблюдением досудебного претензионного порядка. Досудебный претензионный порядок урегулирования споров состоит в направлении письменной претензии Стороне, нарушившей свои обязанности по настоящему Договору. Письменный ответ на претензию должен быть отправлен Стороне, заявившей претензию, не позднее 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения претензии.

При исполнении настоящего Договора страхования Страховщик и Страхователь руководствуются Правилами страхования, положениями настоящего Договора и действующим законодательством Российской Федерации.

Настоящий Договор составлен в двух оригинальных экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, по одному для каждой из сторон.

СТРАХОВЩИК: Директор Филиала АО «МАКС» в г. Томске (Трофимова Л.А.) (подпись) _____ М.П. _____ «15» декабря 2022 г.	СТРАХОВАТЕЛЬ: С Правилами страхования ознакомлен и согласен. (Гвоздев М.Н.) (подпись) _____ (Ф.И.О. Страхователя) «15» декабря 2022 г.
---	--



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МОСКОВСКАЯ АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ» (АО «МАКС»)
Лицензия СИ № 1427 www.maks.ru e-mail: info@maks.ru
115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 50, тел. (495) 730-11-01, 276-00-10
Филиал АО «МАКС» в г. Томске
Адрес 634009, г. Томск, пер. Совпартишкольный, 3 тел. (3822) 511-750

ПОЛИС № 32/125-4986536
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Полис выдан в подтверждение факта заключения между Страхователем и Страховщиком Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от «15» декабря 2022 г. № 32/125-4986536 на условиях Правил страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 124.2, утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.2014 г. № 262-ОД(А).

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Наименование: Общество с ограниченной ответственностью Региональный центр «Профогенка» (ООО РЦ «Профогенка») Адрес: 634050, г. Томск, ул. Беленца, 11/1, оф. №2 ИНН 7017007857 / КПП 701701001 тел.: (3822) 51-22-03 Банковские реквизиты: р/сч 40702810600000000507 в ф-ле ГПБ (АО) в г. Томске, к/сч 301018108000000000758, БИК 046902758
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор) за нарушение договора на проведение оценки, и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	с учетом всех положений и исключений, предусмотренных Правилами страхования, факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред), возникшие вследствие действий (бездействия) оценщика или оценщиков, состоящих со Страхователем в трудовых отношениях, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в результате нарушения договора на проведение оценки, и (или) имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. При этом факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (вред) должен быть подтвержден вступившим в законную силу решением суда или обоснованной претензией, признанной Страхователем в добровольном порядке по согласованию со Страховщиком
СТРАХОВАЯ СУММА (НЕАГРЕГАТНАЯ):	100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА (БЕЗУСЛОВНАЯ):	Не установлена
СРОК СТРАХОВАНИЯ:	с «23» декабря 2022 г. по «22» декабря 2023 г.
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	28 000,00 (Двадцать восемь тысяч) рублей страховая премия внесена «13» декабря 2022 г.
ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:	Директор Филиала АО «МАКС» в г. Томске Трофимова Л.А. (должность, ФИО)  М.П. (подпись)
ДАТА ВЫДАЧИ ПОЛИСА:	«15» декабря 2022 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019808-1

« 31 » мая 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Гвоздеву Михаилу Николаевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от « 31 » мая 2021 г. № 201

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 31 » мая 2024 г.

АО «СТАНДарт» Москва, 2021 - 80 79 14 406