

**ОТЧЕТ № 738Ю/08/21**  
**об оценке рыночной (справедливой) стоимости**  
**земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:6657,**  
**общей площадью 7 610 597 кв. м**

**Заказчик:**

**ООО «Управляющая компания «Простор Инвест»**  
**Д.У. Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Инвестиционный**  
**рентный фонд»**

**Оценочная компания:**

**ООО «АВЕРТА ГРУПП»**

**Дата проведения оценки:**

**2 августа 2021 г.**

**Дата составления отчета об оценке:**

**31 августа 2021 г.**

**Москва-2021**



119180, РФ, г. Москва,  
ул. Большая Якиманка, 31  
офис 322

avertagroup.ru  
7 (495) 800 50 50  
7 (925) 743 74 37

### Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 27112019-03 от «27» ноября 2019 г. и Заданием на оценку № 15 от «26» августа 2021 г. Оценщики ООО «АВЕРТА ГРУПП» произвели расчет рыночной (справедливой) стоимости земельного участка с кадастровый номером 16:24:000000:6657, общей площадью 7 610 597 кв. м.

Оценка произведена на основании результатов анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также анализа рыночных данных. Согласно заданию на оценку, осмотр объекта оценки не проводился.

Целью оценки является 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.

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и с обязательным учетом указанных в отчете определений, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в отчете.

Предполагаемое использование результатов оценки: Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.

Оценка была проведена в соответствии с ФЗ № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; ФЗ № 225-ФЗ от 21.07.2014 г. «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 (ФСО №№ 1,2,3) от 20.05.2015 г., № 611 (ФСО № 7) от 25.09.2014 г.; Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации от 28.12.2015 года № 217н «О введении в действие и прекращении действия документов Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации»).

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что рыночная (справедливая) стоимость земельного участка с кадастровым номером 16:24:000000:6657, общей площадью 7 610 597 кв. м., по состоянию и в ценах на дату оценки 2 августа 2021 г., составляет, округленно:

**39 042 000 (Тридцать девять миллионов сорок две тысячи) руб., НДС не облагается.<sup>1</sup>**

Допущения и ограничения, возникшие в ходе выполнения работ по оценке, приведены в задании на оценку и в разделе 1.2 Отчета об оценке.

Заключение о стоимости, равно как и отдельные части отчета об оценке, не может трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

ООО «АВЕРТА ГРУПП» высоко ценит возможность быть полезным Вам и благодарит за предоставленную возможность оказать Вам услуги по оценке стоимости.

Генеральный директор  
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



А.А. Шаров

Е.Е. Денисюк

31 августа 2021 г.

<sup>1</sup> В соответствии с пп. 6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации, не признаются объектом налогообложения налогом на добавленную стоимость операции по реализации земельных участков (долей в них).

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	<b>4</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b> .....	<b>6</b>
<b>3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</b> .....	<b>9</b>
3.1 СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА .....	10
3.2 СВЕДЕНИЯ ОБ ИНЫХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....	11
<b>4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>12</b>
<b>5. ЗАКОНЫ, СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>14</b>
5.1 ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ, СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ .....	15
<b>6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ</b> .....	<b>16</b>
6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	16
6.2 ЮРИДИЧЕСКОЕ, ЭКОНОМИЧЕСКОЕ И ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	16
6.3 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	19
6.4 АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	19
<b>7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	<b>38</b>
7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, НА ИЮЛЬ 2021 Г. ....	38
7.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН.....	43
7.3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ .....	46
7.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	50
7.5. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	52
7.6. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН .....	53
7.6.1. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	55
7.6.2. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА .....	57
7.7. ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ .....	58
<b>8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>60</b>
8.1 ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	60
8.2 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	60
8.3 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ .....	62
<b>9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА</b> .....	<b>65</b>
9.1. ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	65
9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	69
9.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ....	79
<b>10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ</b> .....	<b>80</b>
<b>11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ</b> .....	<b>82</b>
<b>12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ</b> .....	<b>83</b>
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ</b> .....	<b>84</b>
<b>14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ</b> .....	<b>85</b>
<b>15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>87</b>
<b>16. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА</b> .....	<b>94</b>
<b>17. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ</b> .....	<b>103</b>

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1.1

## Основные факты и выводы

<b>Номер Отчета об оценке</b>	№ 738Ю/08/21
<b>Основание для проведения оценки (порядковый номер отчета об оценке)</b>	Задание на оценку №15 от «26» августа 2021 г., к Договору на оказание услуг по оценке №27112019-03 от «27» ноября 2019 г.
<b>Объект оценки и информация, идентифицирующая его</b>	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:6657, общей площадью 7 610 597 кв. м (согласно приложению №1 к заданию на оценку №15 от «26» августа 2021 г., к Договору на оказание услуг по оценке №27112019-03 от «27» ноября 2019 г.)
<b>Место нахождения объекта оценки</b>	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение
<b>Заказчик оценки:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Инвестиционный рентный фонд» Юридический адрес заказчика: 119071, г. Москва, ул. Орджоникидзе, дом 12, строение 4, эт/комната VI/14; ИНН: 7707423596; КПП: 772501001; ОГРН: 1187746986525 зарегистрировано 06.12.2018 г.
<b>Вид права</b>	Общая долевая собственность
<b>Субъект права</b>	Объект оценки в количестве 1 шт. принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Инвестиционный рентный фонд» на праве общей долевой собственности. В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества.
<b>Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки:</b>	1 евро = 87,0576 руб. 1 доллар = 73,9908 руб.
<b>Цель оценки</b>	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.

<b>Предполагаемое использование</b>	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта; 2. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.</b>	1. Объект оценки в количестве 1 шт. принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Инвестиционный рентный фонд» на праве общей долевой собственности. 2. В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества.
<b>Дата оценки</b>	2 августа 2021 г.
<b>Дата осмотра Объекта оценки</b>	Согласно заданию на оценку осмотр не производился.
<b>Дата составления Отчета</b>	31 августа 2021 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	2 августа 2021 г. – 31 августа 2021 г.
<b>Справедливая стоимость, полученная при применении различных подходов:</b>	
<b>Затратный подход, руб.</b>	Не применялся. Обоснованный отказ
<b>Сравнительный подход, руб.</b>	39 042 000
<b>Доходный подход, руб.</b>	Не применялся. Обоснованный отказ
<b>Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.</b>	<b>39 042 000 (Тридцать девять миллионов сорок две тысячи) руб.</b>

Источник информации: Задание на оценку № 15 от «26» августа 2021 г., к Договору на оказание услуг по оценке №27112019-03 от «27» ноября 2019 г., расчеты Оценщика

- Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась.
- Наименование объекта оценки принято в соответствии с предоставленными документами.

Генеральный директор  
ООО «АВЕРТА ГРУПП»  
  
Оценщик



А.А. Шаров  
Е.Е. Денисюк

31 августа 2021 г.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Табл. 2.1

<b>Задание на оценку</b>	
<b>Объект оценки</b>	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:6657, общей площадью 7 610 597 кв. м (согласно приложению №1 к заданию на оценку №15 от «26» августа 2021 г., к Договору на оказание услуг по оценке №27112019-03 от «27» ноября 2019 г.)
<b>Местонахождение объекта оценки</b>	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение
<b>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) представлен в таблице 2.2 данного отчета
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;</b>	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики, представлены в таблице 2.2 данного отчета
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.</b>	Объект оценки в количестве 1 шт. принадлежат владельцам инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Инвестиционный рентный фонд» на праве общей долевой собственности. В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества.
<b>Имущественные права на объект оценки</b>	Общая долевая собственность
<b>Цель оценки</b>	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.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения</b>	Назначение оценки: применения нормативно-правового акта ЦБ РФ, регулирующего порядок определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая паевого инвестиционного фонда. Ограничений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки, не имеется.
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная (справедливая) стоимость.

<b>Суждение оценщика о возможных границах интервала ставки арендной платы объекта оценки</b>	Итоговый результат справедливой стоимости объекта оценки определялся без возможных границ интервала
<b>Дата оценки</b>	2 августа 2021 г.
<b>Дата составления Отчета</b>	31 августа 2021 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	2 августа 2021 г. – 31 августа 2021 г.
<b>Требования к содержанию Отчета об оценке</b>	<p>Отчет об оценке – письменный документ, отвечающий требованиям ст. 11 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.98г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»</p> <p>Содержание Отчета должно соответствовать требованиям действующего законодательства и настоящего приложения к Договору.</p> <p>В Отчете указывается: подробное описание объекта оценки, обременения объекта оценки, методика определения стоимости объекта оценки с обоснованием использованных подходов и методов расчета, предположений и допущений, основные промежуточные расчеты и порядок их проведения, на основании которых определялась стоимость.</p> <p>Отчет комплектуется приложениями, в которых приводятся копии документов, использованных при проведении оценки, в том числе: копии правоустанавливающих документов, материалы, которые, по мнению Оценщика, являются необходимыми для обоснования достоверности проведенной оценки.</p> <p>Вид отчета МСФО (IFRS) 13</p>
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.</li> <li>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, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. 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.</li> <li>3. Отчет об оценке 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.</li> <li>4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.</li> <li>5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.</li> </ol>

	<p>6. 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.</p> <p>7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, 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 данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.</p> <p>8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.</p> <p>9. 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.</p> <p>10. 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.</p> <p>11. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.</p> <p>Настоящие Допущения и ограничения могут быть дополнены в результате изучения исходных данных, в процессе подготовки Отчета об оценке. В таком случае дополнительные Допущения и ограничения будут указаны в Отчете об оценке.</p>
--	---

Источник информации: Задание на оценку № 15 от «26» августа 2021 г., к Договору на оказание услуг по оценке №27112019-03 от «27» ноября 2019 г.

Табл. 2.2

**Объект оценки**

№ п/п	Действующий кадастровый номер	Назначение/Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв.м.
1	16:24:000000:6657	Земли сельскохозяйственного назначения (Сельскохозяйственное производство)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение.	7 610 597

Источник информации: Приложение 1 к заданию на оценку № 15 от «26» августа 2021 г., к Договору на оказание услуг по оценке №27112019-03 от «27» ноября 2019 г.



## 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 3.1

## Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Данные о Заказчике	
Наименование Заказчика, реквизиты заказчика	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Простор Инвест» Д.У. Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд «Инвестиционный рентный фонд» Юридический адрес заказчика: 119071, г. Москва, ул. Орджоникидзе, дом 12, строение 4, эт/комната VI/14; ИНН: 7707423596; КПП: 772501001; ОГРН: 1187746986525 зарегистрировано 06.12.2018 г.
Данные об оценочной компании, с которой Оценщик заключил трудовой договор	
Исполнитель оценки, юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРТА ГРУПП» г. Москва, ул. Ленинская слобода, д.26, вход "А", офис 538 ( ОГРН: 1107746552198 от 12.07.2010 7713710670/771301001 р/сч. 40702810497870000048 в Московский филиал ПАО АКБ «РОСБАНК» к/с 30101810000000000256 БИК 044525256 +7 (495) 514-60-46 <a href="http://www.avertagroup.ru">http://www.avertagroup.ru</a> , <a href="mailto:info@avertagroup.ru">info@avertagroup.ru</a>
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Договор страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/1929240476, дата выдачи 25.03.2021г. Страхователь: ООО «АВЕРТА ГРУПП» Страховщик: СПАО «РЕСО-Гарантия» Страховая сумма 1 000 001 000 руб. Период страхования: 15.04.2021 г. по 14.04.2022 г.
Данные об Оценщике	
Оценщик	Денисюк Елена Евгеньевна НОУ «Институт профессиональной оценки», Москва -Диплом о проф. переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП№323174, 2003г.; - НОУ ДПО «Институт профессионального образования», Москва Повышение квалификации по программе «Судебная экспертиза», 2013г. Защищен диплом «Эксперт по независимой оценке квалификаций» ЦОК, (2017) Стаж в оценочной деятельности 16 лет. Член НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №1144 от 16.10.2020г. - Квалификационный аттестат №008965-3 от 04 апреля 2018 г. по направлению «Оценка бизнеса» - Квалификационный аттестат №001467-1 от 20 октября 2017 г. по направлению «Оценка недвижимости» - Квалификационный аттестат №016825-2 от 22 марта 2019 г. по направлению «Оценка движимого имущества» Адрес, по которому Оценщик осуществляет свою деятельность: 119180, г. Москва, Большая Якиманка, д.31, офис 322 Контактный номер: 8-495-800-50-50
Сведения о страховании Оценщика	Страховщик: АО «АльфаСтрахование». Страховой полис: №0991R/776/0000015/21, дата выдачи 19 марта 2021 г., срок действия полиса с 25.04.2021г. по 24.04.2022г. Страховая сумма составляет: 30 000 000 руб.

Источник информации: Данные заказчика, Данные Оценщика

### 3.1 Сведения о независимости оценщика<sup>2</sup>

В отношении Объектов оценки, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу договора владельцами Объектов оценки или намеревающимся совершить с ними сделку.

Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью Объектов оценки или с деятельностью по оценке, благоприятствующей интересам Заказчика, с суммой определенной стоимости, с достижением оговоренных результатов, или с какими-то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному Договору.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении Объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика.

Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРТА ГРУПП» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Общество с ограниченной ответственностью «АВЕРТА ГРУПП» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объектах оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объектов оценки не зависит от итоговых величин стоимости Объектов оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

Оценщик



Е.Е. Денисюк

31 августа 2021 г.

---

<sup>2</sup> Ст. 16 ФЗ-135.

**3.2 Сведения об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах**

Табл. 3.2

**Описание сведений об иных привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах**

<b>Наименование организации/ФИО специалиста</b>	К проведению оценки и подготовке отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались
<b>Квалификация привлекаемых специалистов</b>	
<b>Степень участия привлекаемых специалистов</b>	
<b>Обоснование необходимости привлечения</b>	

Источник информации: Данные Оценщика

#### **4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

1. Отчет 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, и лишь для целей и функций, указанных в отчете. 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 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.

4. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в Отчете.

5. Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

6. 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.

7. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в Отчете, 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 данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.

9. 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.

10. 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.

11. Отчет об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.

12. Оценщик несет ответственность перед акционерным инвестиционным фондом или владельцами инвестиционных паев за причиненные им убытки, возникшие в связи с использованием акционерным инвестиционным фондом или управляющей компанией паевого инвестиционного фонда итоговой величины рыночной либо иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком:

1) при расчете стоимости чистых активов акционерного инвестиционного фонда и активов паевого инвестиционного фонда;

2) при совершении сделок с имуществом акционерного инвестиционного фонда и имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд.

13. Все расчеты, описанные в настоящем Отчете, произведены с использованием программного обеспечения Microsoft Excel 2016®. Использование иного программного

обеспечения может дать несколько иной результат, в связи с особенностями округления. Разница между результатами, полученными с использованием различного ПО, не существенна.

## **5. ЗАКОНЫ, СТАНДАРТЫ И ДРУГИЕ НОРМАТИВНЫЕ АКТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

### **Законы и нормативные акты**

Федеральный закон от 3 июля 2015 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

Федеральный закон от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах».

### **Стандарты оценки**

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;

Международные стандарты оценки 2011 г. International Valuation Standards;

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);

Стандарты и Правила НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»:

- ОСТ ДСО.1.01 Цели, сфера применения и организация стандартов;
- ОСТ ДСО.2.03 Составление отчета об оценке;
- ОСТ ДСО.3.01 Оценка стоимости недвижимого имущества.

### **Обоснование используемых стандартов оценки**

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 3 июля 2015 года (с последними изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей Оценщиков — соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Учитывая вышеуказанное, данный Отчет по определению справедливой стоимости вышеозначенного объекта оценки, выполнен в соответствии с требованиями:

- К содержанию Отчета об оценке, изложенными в статье 11 Закона Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями).
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297, г. Москва, «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»;
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 298, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»;
- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 299, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»;

- Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611, г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

- Стандарты, применяемые в части, не противоречащей ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последними изменениями и дополнениями) и ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7;

- Стандарты и Правила НП СРО «Деловой Союз Оценщиков».

При составлении Отчета об оценке Оценщики Исполнителя придерживались следующих принципов (п. 5 ФСО № 3):

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;

- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена;

- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов.

Оценка объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требования к независимости Оценщиков, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном Отчете выражена в рублях в виде единой величины.

#### **5.1 Порядок проведения, содержание и объем оценочных работ**

- Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

- Заключение Договора на оценку;

- Запрос от Заказчика необходимой информации об объекте оценки;

- Получение от Заказчика документов, необходимые для оценки объекта оценки;

- Анализ предоставленной Заказчиком информации;

- Сбор и анализ рыночной информации;

- Проведение анализа наиболее эффективного использования объекта оценки;

- Определение применимости каждого из трех подходов к оценке для целей оценки объекта оценки. Выбор подходов к оценке и обоснование методов оценки в рамках каждого из подходов;

- Определение справедливой стоимости объекта оценки с использованием выбранных подходов;

- Обобщение результатов определения справедливой стоимости объекта оценки, полученных с использованием выбранных подходов;

- Оформление отчета об оценке.

## 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ<sup>3</sup>

Табл. 6.1

Объект оценки

№п/п	Действующий кадастровый номер	Назначение/Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв.м.
1	16:24:000000:6657	Земли сельскохозяйственного назначения (Сельскохозяйственное производство)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение.	7 610 597

*Источник информации: Приложение 1 к заданию на оценку № 15 от «26» августа 2021 г., к Договору на оказание услуг по оценке №27112019-03 от «27» ноября 2019 г*

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

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- данные, предоставленные Заказчиком.
- нормативные документы (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- справочная литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- методическая литература (полный перечень см. в разделе «Список использованной литературы»);
- Интернет-ресурсы (ссылки на сайты см. по тексту Отчета).

Табл. 6.2

Перечень копий документов, представленных Заказчиком оценки

№п/п	Документ
1	Выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2021-110688748 от 24 августа 2021 г.

*Источник информации: данные Заказчика*

По результатам анализа перечня предоставленных документов, можно сделать вывод о том, что данных достаточно для того, чтобы сделать вывод о качественных и количественных характеристиках объекта оценки.

Оценка выполнена, исходя из следующих предположений/допущений:

- Оцениваемый объект не обременен дополнительными сервитутами, не учтенными при оценке.
- Юридическая экспертиза прав на объект не производилась.
- Полученная величина характеризует стоимость свободных от обременений ипотекой объектов.

### 6.2 Юридическое, экономическое и техническое описание объекта оценки

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объекты правами других лиц (например, залог,

<sup>3</sup>Описание объектов в данной главе выполнено на основании информации предоставленной Заказчиком оценки (См. приложение № 4 Отчета).



аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

Существующие ограничения (обременения) права на объект оценки – доверительное управление.

Регистрация доверительного управления как обременения осуществляется на основании договора доверительного управления. По этому договору собственник передает имущество доверительному управляющему не в собственность, а лишь для осуществления в течение определенного срока управления этим имуществом в интересах учредителя или указанного им лица.

Оценка произведена в предположении отсутствия ограничений и обременений Объекта оценки.

Табл. 6.3

**Количественные и качественные характеристики земельного участка, а также его юридическое описание**

Наименование показателя	Значение
Наименование объекта недвижимости	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:6657, общей площадью 7 610 597 кв. м
Местоположение	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение
Кадастровый номер	16:24:000000:6657
Общая площадь, кв.м	7 610 597
Установленные права на земельный участок	Общая долевая собственность
Субъект права	Владельцы инвестиционных паев ЗПИФ рентный «Инвестиционный рентный фонд» на праве общей долевой собственности. В соответствии со ст. 11 Федерального закона № 156-ФЗ от 29.11.2001г. «Об инвестиционных фондах»: Управляющая компания осуществляет доверительное управление Фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества.
Ограничения и обременение	Доверительное управление
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Выписка из ЕГРН № КУВИ-002/2021-110688748 от 24 августа 2021 г.
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Разрешенное использование по документу	Сельскохозяйственное производство
Рельеф и форма участка	В основном рельеф спокойный. Многоконтурный участок, состоящий из 67 частей
Наличие улучшений на земельном участке	На участке имеются объекты недвижимости со следующими кадастровыми номерами: 16:00:000000:243 (Магистральный нефтепровод Холмогоры-Клин, d=1220мм, участок 2061-2097 км и 2097-2100 км); 16:00:000000:165 (Реконструкция линейной части МНПП "Альметьевск - Н.Новгород" (ПС "Ковали" - ПС "Тиньговатово") на участке 230-329 км.), 16:24:000000:5935 (Линия воздушная ВЛ 110 кВ Юбилейная – Пигали), 16:24:000000:5936 (Линия воздушная ВЛ 110 кВ Пигали – Нармонка), 16:00:000000:1034 (Волоконно-оптическая линия передачи (ВОЛП) УС Ковали - УС Лазарево. Строительство. Первый этап (Республика Татарстан)), 6:00:000000:308 (Реконструкция линейной части МНПП "Альметьевск-Н.Новгород" (ПС "Ковали" - ПС "Тиньговатово") на участке 230-329 км трассы).
Наличие инженерных сетей, их состояние, сложности с подключением и отпуском мощностей (электричество, теплоснабжение, вода, канализация)	Участок не застроен. В рамках данного отчета оцениваемый участок рассматривается как участок с коммуникациями, расположенными «по границе».
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	Н/д

Наименование показателя	Значение
Балансовая первоначальная стоимость, руб.	Не предоставлена
Балансовая остаточная стоимость, руб. на дату оценки	Не предоставлена

*Источник информации: документы, предоставленные Заказчиком, анализ Оценщика*

### 6.3 Фотографии объекта оценки

Согласно заданию на проведение оценки № 15 от «26» августа 2021 г., к Договору на оказание услуг по оценке №27112019-03 от «27» ноября 2019 г. осмотр оцениваемого земельного участка не проводился.

Фото 1. Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:6657



Фото 2. Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:6657



Источник информации: Фотографии предоставлены Заказчиком оценки

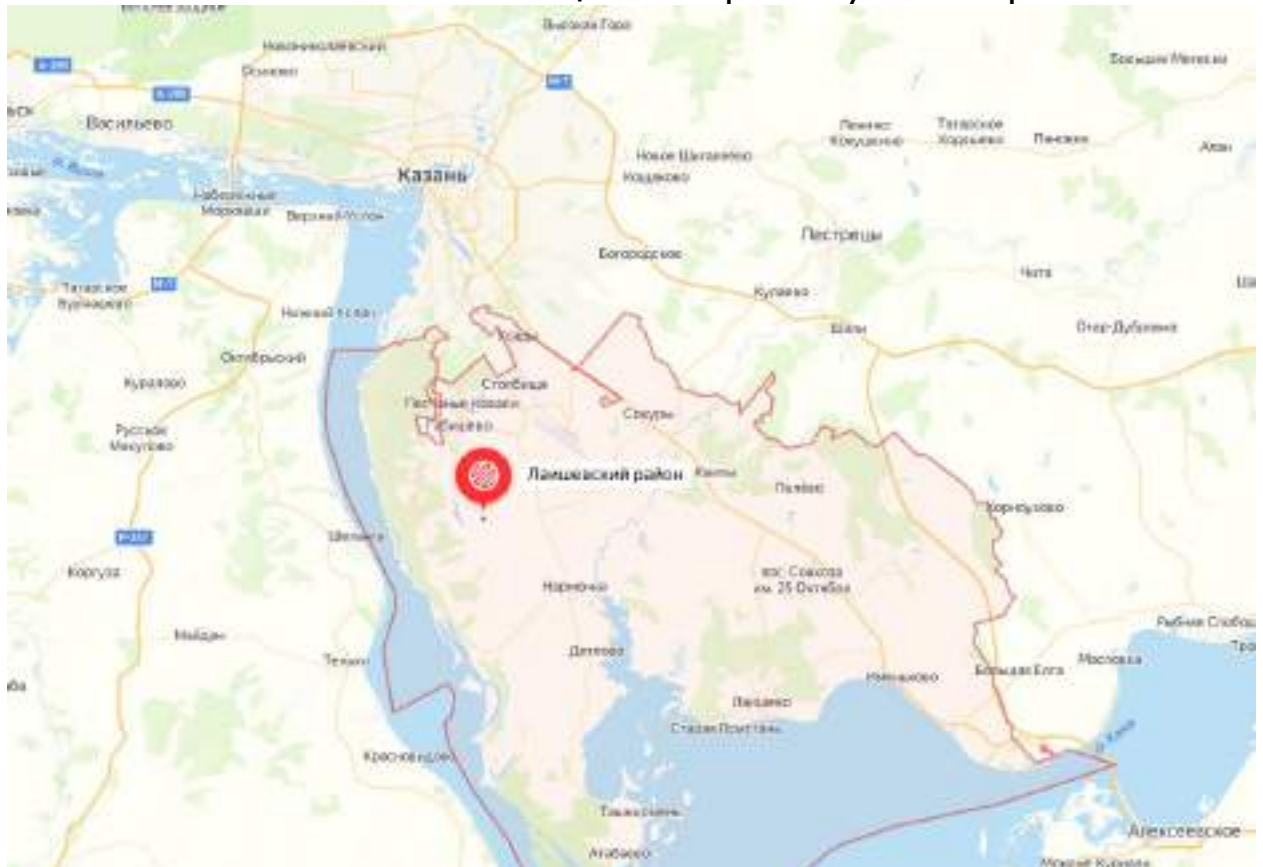
### 6.4 Анализ местоположения объекта оценки

Оцениваемый земельный участок расположен в сельском поселении Никольское Лаишевского муниципального района Республики Татарстан.

Условно местоположение объектов в границах Республики Татарстан представлено на рисунке ниже:


Рис. 6.1

#### Местоположение Объекта оценки на карте Республики Татарстан














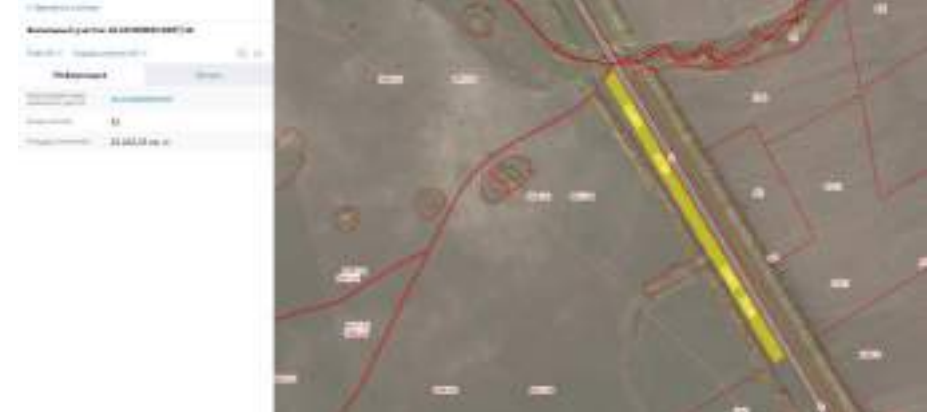
Источник информации: <https://yandex.ru/maps>






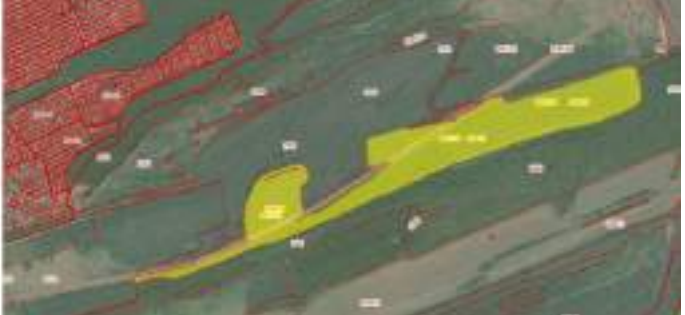




**Местоположение частей оцениваемого участка с кадастровым номером  
16:24:000000:6657**

Номер контура	Площадь, кв. м.	Карта	
1	100 612,02		
2	5 688,14		
3	28 857,1		
4	1 843,85		

Номер контура	Площадь, кв. м.	Карта	
5	187 284,45	<p>Муниципальный участок 40-08/008/2021/001/01</p> <p>Муниципальный участок 40-08/008/2021/001/01</p> <p>Муниципальный участок 40-08/008/2021/001/01</p> <p>Муниципальный участок 40-08/008/2021/001/01</p> <p>Муниципальный участок 40-08/008/2021/001/01</p>	
6	362,28	<p>Муниципальный участок 40-08/008/2021/001/01</p> <p>Муниципальный участок 40-08/008/2021/001/01</p> <p>Муниципальный участок 40-08/008/2021/001/01</p> <p>Муниципальный участок 40-08/008/2021/001/01</p> <p>Муниципальный участок 40-08/008/2021/001/01</p>	
7	364,6	<p>Муниципальный участок 40-08/008/2021/001/01</p> <p>Муниципальный участок 40-08/008/2021/001/01</p> <p>Муниципальный участок 40-08/008/2021/001/01</p> <p>Муниципальный участок 40-08/008/2021/001/01</p> <p>Муниципальный участок 40-08/008/2021/001/01</p>	
8	2 231,52	<p>Муниципальный участок 40-08/008/2021/001/01</p> <p>Муниципальный участок 40-08/008/2021/001/01</p> <p>Муниципальный участок 40-08/008/2021/001/01</p> <p>Муниципальный участок 40-08/008/2021/001/01</p> <p>Муниципальный участок 40-08/008/2021/001/01</p>	

Номер контура	Площадь, кв. м.	Карта	
9	1,67		
10	678 005,23		
11	73 435,33		
12	133,05		

Номер контура	Площадь, кв. м.	Карта
13	320 556,19	
14	69 741,55	
15	24 994,66	
16	23 463,95	

Номер контура	Площадь, кв. м.	Карта	
17	47 571,64		
18	3 379,95		
19	485 946,78		
20	11 272,54		
21	1 241,87		



Номер контура	Площадь, кв. м.	Карта	
22	585,28		
23	40 981,09		
24	40 981,09		
25	26 043,75		
26	48 918,57		

Номер контура	Площадь, кв. м.	Карта
27	51 373,03	
28	180 553,64	
29	13 340,37	
30	31 122,63	
31	6 068,47	





Номер контура	Площадь, кв. м.	Карта	
32	89 722,75		
33	552 493,69		
34	70 733,57		
35	484,24		
36	18 314,15		

Номер контура	Площадь, кв. м.	Карта	
37	64 404,76	<p>Земельный участок 50:00:0080304:001/001</p> <p>С/ЗУ № 1 - Земельный участок № 1</p> <p>Информация</p> <p>Земельный участок: 50:00:0080304:001/001</p> <p>Площадь: 64 404,76 кв. м.</p> <p>Площадь: 64 404,76 кв. м.</p>	
38	27 164,1	<p>Земельный участок 50:00:0080304:001/001</p> <p>С/ЗУ № 1 - Земельный участок № 1</p> <p>Информация</p> <p>Земельный участок: 50:00:0080304:001/001</p> <p>Площадь: 27 164,1 кв. м.</p> <p>Площадь: 27 164,1 кв. м.</p>	
39	900,12	<p>Земельный участок 50:00:0080304:001/001</p> <p>С/ЗУ № 1 - Земельный участок № 1</p> <p>Информация</p> <p>Земельный участок: 50:00:0080304:001/001</p> <p>Площадь: 900,12 кв. м.</p> <p>Площадь: 900,12 кв. м.</p>	
40	494,3	<p>Земельный участок 50:00:0080304:001/001</p> <p>С/ЗУ № 1 - Земельный участок № 1</p> <p>Информация</p> <p>Земельный участок: 50:00:0080304:001/001</p> <p>Площадь: 494,3 кв. м.</p> <p>Площадь: 494,3 кв. м.</p>	

Номер контура	Площадь, кв. м.	Карта	
41	1 752,62		
42	2 680,99		
43	16 252,62		
44	1 521,45		
45	139 969,74		

Номер контура	Площадь, кв. м.	Карта
46	5 198,58	 <p>The screenshot shows a software window with the title 'Информация' (Information) and a sub-header 'Информация о земельном участке' (Information about the land plot). The window displays various details about the plot, including its area and location. To the right of the window is an aerial photograph of a rural area with a yellow oval-shaped pond highlighted.</p>
47	5 932,43	 <p>The screenshot shows a software window with the title 'Информация' (Information) and a sub-header 'Информация о земельном участке' (Information about the land plot). The window displays various details about the plot, including its area and location. To the right of the window is an aerial photograph of a rural area with a yellow irregularly shaped plot highlighted.</p>
48	659 452,4	 <p>The screenshot shows a software window with the title 'Информация' (Information) and a sub-header 'Информация о земельном участке' (Information about the land plot). The window displays various details about the plot, including its area and location. To the right of the window is an aerial photograph of a rural area with a yellow irregularly shaped plot highlighted.</p>
49	869 938,79	 <p>The screenshot shows a software window with the title 'Информация' (Information) and a sub-header 'Информация о земельном участке' (Information about the land plot). The window displays various details about the plot, including its area and location. To the right of the window is an aerial photograph of a rural area with a yellow irregularly shaped plot highlighted.</p>

Номер контура	Площадь, кв. м.	Карта	
50	63 050,21		
51	95 501,39		
52	74 965,27		
53	18 343,54		

Номер контура	Площадь, кв. м.	Карта
54	516 123,61	
55	621 009,55	
56	8 067,44	
57	15 253,7	



Номер контура	Площадь, кв. м.	Карта
58	8 077,34	
59	23 894,85	
60	8 346,32	
61	762 436,9	

Номер контура	Площадь, кв. м.	Карта	
62	18 198,75		
63	13 504,21		
64	215 714,54		
65	90 800,02		

Номер контура	Площадь, кв. м.	Карта
66	7 889,58	
67	1 563,73	

Источник информации: <https://pkk5.rosreestr.ru>, анализ Оценщика

### Республика Татарстан

Республика Татарстан, Татарстан Республика - регион России, субъект Российской Федерации. Находится в Европейской части страны, в Поволжье, в районе слияния рек Волги и Камы.

Соседние субъекты РФ: на западе - Ульяновская область, Республика Чувашия и Республика Марий Эл; на севере - Кировская область и Удмуртская Республика, на востоке - Республика Башкортостан, на юге - Оренбургская и Самарская области.

Республика Татарстан - субъект Российской Федерации, имеющий собственную конституцию. Отношения с правительством России регулируются договором "О разграничении предметов ведения и взаимном делегировании полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти Республики Татарстан" от 15 февраля 1994 года.

Татарстан расположен в центре Европейской части России на Восточно-Европейской равнине, в месте слияния двух рек — Волги и Камы. Казань находится к востоку от Москвы на расстоянии 800 км (по автомобильным дорогам) / 720 км (по прямой).

Общая площадь Татарстана — 67 836 км<sup>2</sup>. Протяженность территории республики — 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток.

Высшая точка Татарстана — возвышенность Чатыр-Тау.

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

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

представлена 430 видами позвоночных и беспозвоночных.

#### Климат

Климат умеренно-континентальный, отличается тёплым летом и умеренно-холодной зимой. Самый тёплый месяц года — июль (+19...+21 °С), самый холодный — январь (–13...–14 °С). Абсолютный минимум температуры составляет –44...–48 °С (в Казани –46,8 °С в 1942 году). Максимальные температуры достигают +37...+42 °С. Абсолютная годовая амплитуда достигает 80—90 °С.

Среднее количество осадков от 460 до 520 мм. Вегетационный период составляет около 170 суток.

Климатические различия в пределах Татарстана невелики. Число часов солнечного сияния в течение года колеблется от 1763 (Бугульма) до 2066 (Мензелинск). Наиболее солнечный период — с апреля по август. Суммарная солнечная радиация за год составляет примерно 3900 Мдж/кв. м..

Средняя годовая температура составляет примерно 2—3,1 °С.

Устойчивый переход среднесуточной температуры через 0 °С происходит в начале апреля и в конце октября. Продолжительность периода с температурой выше 0 °С — 198—209 дней, ниже 0 °С — 156—157 дней.

Среднегодовое количество осадков составляет 460—540 мм. В тёплый период (выше 0 °С) выпадает 65—75 % годовой суммы осадков. Максимум осадков приходится на июль (51—65 мм), минимум — на февраль (21—27 мм.). Больше всего увлажняется осадками Предкамье и Предволжье, меньше всего — запад Закамья.

Снежный покров образуется после середины ноября, его таяние происходит в первой половине апреля. Продолжительность снежного покрова составляет 140—150 дней в году, средняя высота — 35—45 см.

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

Численность населения республики, по данным Росстата, составляет 3 898 700 чел. Плотность населения — 57,46 чел./кв. км. Городское население — 76,71 %.

Табл. 6.5

#### **Анализ местоположения объекта оценки**

<b>Факторы местоположения</b>	<b>Характеристика факторов</b>
<b>Наименование объекта</b>	Земельный участок
<b>Общая характеристика местоположения</b>	
<b>Местоположение</b>	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение
<b>Полнота (плотность) застройки</b>	низкая
<b>Описание непосредственного окружения</b>	
<b>Тип застройки окружения</b>	Застройка отсутствует
<b>Объекты окружения застройки</b>	Объекты застройки отсутствуют
<b>Транспортная доступность</b>	
<b>Характеристика доступности</b>	Доступность удовлетворительная
<b>Виды транспорта (автомобильный/общественный).</b>	Доступ к объекту осуществляется автомобильным транспортом.
<b>Состояние окружающей среды</b>	
<b>Запыленность и загазованность воздуха</b>	В пределах нормы
<b>Уровень загрязнения активными формами энергии</b>	Уровень (шума, радиоволн, рентгено- и гамма-излучений) в пределах допустимого
<b>Интенсивность движения транспорта</b>	Интенсивность движения низкая
<b>Основные выводы:</b>	

Факторы местоположения	Характеристика факторов
<p>1. В районе местоположения объекта оценки расположены в основном объекты сельского хозяйства</p> <p>2. Транспортная доступность удовлетворительная</p> <p>3. Экологическая обстановка района местоположения соответствует средне областной по таким показателям, как: уровень шума, запыленность и загазованность воздуха, интенсивность движения.</p> <p>4. Местоположение привлекательно для размещения объектов сельского хозяйства</p>	

*Источник информации: Анализ Оценщика*

## **7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

### **7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране на рынок недвижимости, на июль 2021 г.<sup>4</sup>**

#### **Экономическая активность**

По оценке Минэкономразвития России, в мае 2021 года восстановление экономики продолжилось. Темпы роста ВВП составили 10,9% г/г (+10,8% г/г в апреле). При этом разрыв с допандемийным уровнем в мае сократился до -0,3% SA.

Как и месяцем ранее, основную поддержку ВВП оказывают несырьевые отрасли – сельское хозяйство, строительство, обрабатывающая промышленность. По оценке, в указанных отраслях выпуск в мае превысил допандемийный уровень в среднем на 3% SA. Продолжилось восстановление грузооборота транспорта, несмотря на сдерживающее влияние со стороны добывающих отраслей. Вместе с тем добыча полезных ископаемых, как и в апреле, сохраняется более чем на 3% SA ниже допандемийных уровней в условиях действия соглашения ОПЕК+.

Несмотря на некоторое замедление в мае 2021 года, продолжается восстановление показателей потребительской активности. Оборот розничной торговли, по оценке, в мае превысил допандемийный уровень на 1,1% SA. Разрыв между объемом платных услуг населению и оборотом общественного питания и допандемийными показателями 4 кв. 2019 г. продолжает сокращаться, оставаясь ниже примерно на 5% SA.

---

<sup>4</sup> Источник информации:

<https://www.economy.gov.ru/material/file/d85656c20f4d557d870fd0a6e877bde5/210630.pdf>,  
<https://www.economy.gov.ru/material/file/665a8837ddb002400053de66480f8922/210707.pdf>

## Показатели деловой активности

Наименование показателя	Май 21	Апр. 21	1 кв. 21	Март 21	Фев. 21	Янв. 21	2020	4 кв. 20	3 кв. 20	2 кв. 20	1 кв. 20	2019
ВВП	10,9	10,8	-0,7	1,2*	-2,0*	-1,6*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	0,1	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	7,7	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	27,2	35,1	-1,4	-3,2	-1,2	0,5	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,0	54,0	-5,0	2,7	-7,0	-10,5	-14,8	-10,4	-14,5	-34,6	0,4	0,6
Грузооборот транспорта	11,1	6,4	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	11,8	7,6	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
Добыча полезных ископаемых	12,3	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
• добыча угля	11,3	7,1	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
• добыча сырой нефти и природного газа	11,7	-5,9	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
• добыча металлических руд	-0,2	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
• добыча прочих полезных ископаемых	29,0	99,6	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
Обрабатывающие производства	11,4	14,9	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
• пищевая промышленность	4,6	5,1	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
• легкая промышленность	13,1	43,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
• деревообработка	20,4	17,2	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
• производство кокса и нефтепродуктов	10,2	4,6	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
• химический комплекс	10,8	11,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
• производство прочей неметаллической минеральной продукции	17,8	24,4	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
Металлургия	12,9	11,5	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
• машиностроение	21,2	62,9	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
• прочие производства	25,2	43,9	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	8,7	6,0	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	23,8	30,8	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/d85656c20f4d557d870fd0a6e877bde5/210630.pdf>

## **Рынок труда**

Девятый месяц подряд продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,3 п. п. до 4,9% от рабочей силы в мае (с исключением сезонности – до 5,1% SA после 5,2% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора в мае снизилась на 70,5 тыс. человек (-1,8% м/м SA), но пока остается выше допандемийного уровня. Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 196,7 тыс. человек (+0,3% м/м SA), разрыв с допандемийным уровнем сократился до -0,5% SA к 4 кв. 2019 г. (апрель: -0,7%, 1 кв. 2021 г.: -0,8%). Численность рабочей силы с исключением сезонного фактора увеличилась на 126,2 тыс. человек (+0,3% м/м SA) и превысила допандемический уровень (+0,1% SA к 4 кв. 2019 г.).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождается снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 29 июня составляет 1,28 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

В апреле 2021 г. рост заработных плат ускорился до 13,8% г/г в номинальном выражении (+7,7% г/г в марте) и до 7,8% г/г в реальном после +1,8% г/г месяцем ранее (+4,1% SA к 4 кв. 2019 г.). С начала года номинальная заработная плата выросла на 8,6% г/г, реальная – на 2,9% г/г.



## Показатели рынка труда

Наименование показателя	Май 21	Апр. 21	1 кв. 21	Март 21	Фев. 21	Янв. 21	2020	4 кв. 20	3 кв. 20	2 кв. 20	1 кв. 20	2019
Реальная заработная плата	-	7,8	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
• в % к соот. периоду предыдущего года	-	0,1	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,6	3,7	-3,8	1,4	-
• в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Номинальная заработная плата	-	13,8	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
• в % к соот. периоду предыдущего года	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
• в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,6	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,1	4,9	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы*	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
• в% к соотв. периоду предыдущего года	1,0	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
• млн чел.	75,3	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
• млн чел. (SA)	75,6	75,4	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
• в% к соотв. периоду предыдущего года	2,3	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
• млн чел.	71,6	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
• млн чел. (SA)	71,7	71,5	71,4	71,4	71,5	71,4	-	70,3	70,0	70,3	71,9	-
Численность безработных	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1	-5,3
• в% к соотв. периоду предыдущего года	-18,3	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	31,4	43,3	30,3	-4,1	-5,3
• млн чел.	3,7	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
• млн чел. (SA)	3,9	3,9	4,1	4,0	4,2	4,2	-	4,5	4,8	4,6	3,4	-
Уровень занятости в% к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,3	59,1	58,9	59,0	58,9	58,8	-	58,3	58,0	58,1	59,3	-
Уровень безработицы в% к рабочей силе	4,9	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
Уровень безработицы SA	5,1	5,2	5,5	5,3	5,5	5,6	-	6,0	6,4	6,1	4,5	-

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/d85656c20f4d557d870fd0a6e877bde5/210630.pdf>

**Картина инфляции**Потребительская инфляция в июне

Потребительская инфляция, по данным Росстата, в июне 2021 г. сохранялась на повышенном уровне: 0,69% м/м (май: 0,74% м/м), с исключением сезонного фактора – 0,71% м/м SA (0,67% м/м SA месяцем ранее). В годовом выражении инфляция продолжила ускоряться (до 6,50% г/г в июне после 6,02% г/г в мае). Влияние по-прежнему оказывает низкая база прошлого года, когда рост потребительских цен сдерживался карантинными ограничениями.

Продовольственная инфляция в июне замедлилась до 0,64% м/м с 0,96% м/м в мае, с исключением сезонного фактора – до 0,68% м/м SA с 0,76% м/м SA месяцем ранее.

Основной вклад в замедление внесла нормализация темпов роста цен на продовольственные товары за исключением плодоовощной продукции (0,40% м/м в июне после ~0,7% м/м в апреле–мае). Замедлился рост цен на отдельные социально значимые товары (крупа гречневая, мясо, в том числе куриное), ускорилось сезонное снижение цен на яйца. Значительно снизились темпы роста цен на масло подсолнечное (до 0,5% м/м после 1,2–1,6% м/м в предшествующие три месяца).

Вместе с тем в июне сохранились высокие темпы роста цен на плодоовощную продукцию (2,35% м/м после 2,94% м/м в мае). Несмотря на более сильную дефляцию на огурцы и помидоры, ускорился рост цен на овощи «борщевое набора» (особенно на картофель, морковь и свеклу) при низких сборах отдельных овощей в прошлом году.

Непродовольственная инфляция в июне составила 0,68% м/м после 0,74% м/м в мае (с исключением сезонного фактора: 0,85% м/м SA после 0,82% м/м SA). Продолжилось ускорение роста цен на отдельные товары с высокой долей импортной составляющей (мебель, бытовая химия), а также стройматериалы. Вместе с тем на ряд товаров наблюдалось снижение цен (телерадиотовары, средства связи, отдельные электробытовые приборы). Удорожание бензина в июне сезонно ускорилось (0,6% м/м после 0,3% м/м в мае).

В секторе услуг инфляция в июне ускорилась до 0,76% м/м (0,44% м/м месяцем ранее), с исключением сезонного фактора – до 0,57% м/м SA (0,36% м/м SA). Влияние оказало более выраженное сезонное удорожание услуг воздушного и железнодорожного транспорта, санаторно-оздоровительных услуг, а также услуг зарубежного туризма при повышенном спросе и возобновлении авиасообщения с рядом стран, пользующихся спросом среди российских туристов.

Табл. 7.3

**Индикаторы инфляции**

Показатель	Июнь 2021	Май 2021	Апр. 2021	Март 2021	Фев. 2021	Янв. 2021	2020	2019
<b>Инфляция</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,50	6,02	5,53	5,79	5,67	5,19	4,91	3,04
в % к предыдущему месяцу	0,69	0,74	0,58	0,66	0,78	0,67	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,71	0,67	0,52	0,60	0,58	0,39	-	-
<b>Продовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,90	7,40	6,55	7,58	7,72	7,03	6,69	2,58
в % к предыдущему месяцу	0,64	0,96	0,75	0,82	1,22	1,01	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,68	0,76	0,52	0,68	0,75	0,38	-	-
<b>Непродовольственные товары</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	7,04	6,68	6,16	5,92	5,67	5,10	4,79	2,95
в % к предыдущему месяцу	0,68	0,74	0,66	0,72	0,58	0,53	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,85	0,82	0,68	0,67	0,58	0,48	-	-
<b>Услуги</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	3,95	3,29	3,30	3,20	2,91	2,84	2,70	3,75
в % к предыдущему месяцу	0,76	0,44	0,22	0,37	0,44	0,38	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,57	0,36	0,31	0,40	0,37	0,31	-	-

Показатель	Июнь 2021	Май 2021	Апр. 2021	Март 2021	Фев. 2021	Янв. 2021	2020	2019
<b>Базовая инфляция (Росстат)</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	6,55	6,04	5,47	5,38	5,04	4,55	4,21	3,13
в % к предыдущему месяцу	0,75	0,82	0,58	0,83	0,58	0,50	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,82	0,83	0,62	0,71	0,58	0,41	-	-
<b>Инфляция, за искл. продовольствия, регулируемых цен и тарифов и подакцизной продукции</b>								
в % к соотв. периоду предыдущего года	5,78	5,23	4,86	4,77	4,67	4,34	4,09	2,86
в % к предыдущему месяцу	0,76	0,66	0,47	0,54	0,48	0,43	-	-
в % к предыдущему месяцу, SA	0,79	0,70	0,53	0,52	0,45	0,36	-	-

Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/665a8837ddb002400053de66480f8922/210707.pdf>

## 7.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН<sup>5</sup>

Из 104 982 организации, учтенных в Статрегистре по состоянию на 1 июля 2021г., 101 911 являются юридическими лицами, 3 071 – филиалами, представительствами, обособленными подразделениями юридических лиц и иными неюридическими лицами. На 1 июля 2021г. в базе Статистического регистра учтено 88 778 индивидуальных предпринимателей, в том числе 3827 глав крестьянских (фермерских) хозяйств и 1 704 частных адвокатов и нотариусов.

Табл. 7.4

Социально-экономическое положение Республики Татарстан в 2021 г.

	Январь-июнь 2021г.	В % к январю-июню 2020г.	Июнь 2021г. в % к		Справочно:		
			июню 2020г.	маю 2021г.	январь-июнь 2020г. в % к январю-июню 2019г.	июнь 2020г. в % к	
						июню 2019г.	маю 2020г.
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	104,8	106,7	96,0	98,4	91,1	105,1
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами <sup>2)</sup> , млн рублей	1823326,3	146,1	145,7	98,1	89,5	90,2	117,7
Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство» <sup>3)</sup> , млн рублей	127381,0	103,3	100,5	131,7	99,7	73,5	102,9
Ввод в действие жилья, тыс. кв. м общей площади <sup>4)</sup>	1359,5	100,4	59,7	104,4	x	x	x
Продукция сельского хозяйства, млн рублей	101165,0	99,1	95,0	95,9	101,5	100,8	100,2
Грузооборот автотранспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности, млн т-км	5060,3	122,7	117,1	100,5	в 2,1 р.	в 2,1 р.	109,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	510368,6	110,3	111,5	100,4	93,9	93,2	109,9
Объем платных услуг населению, млн рублей	143929,4	116,3	117,8	98,2	82,9	79,0	119,4
Индекс потребительских цен	x	106,0	107,1	100,9	102,5	102,8	100,2
Индекс цен производителей промышленных товаров	x	134,5	149,7	102,9	85,9	82,5	113,9
- в том числе реализуемых на внутреннем рынке	x	125,7	137,7	102,8	92,5	90,2	107,6
Численность официально зарегистрированных безработных, (на конец периода), тыс. человек	19,9	x	29,1	92,5	x	в 6 р.	116,1

<sup>5</sup> [https://tatstat.gks.ru/storage/mediabank/Комплексный%20доклад\\_06\\_2021.pdf](https://tatstat.gks.ru/storage/mediabank/Комплексный%20доклад_06_2021.pdf)

	Январь-май 2021г.	В % к январю-маю 2020г.	Май 2021г. в % к		Справочно:			
			маю 2020г.	апрелю 2021г.	январь-май 2020г. в % к январю-маю 2019г.	май 2020г. в % к		
						маю 2019г.	апрелю 2020г.	
Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника на предприятиях и в организациях республики, включая малое предпринимательство <sup>1)</sup>								
номинальная, рублей	42121,7	110,8	116,8	104,3	105,6	100,6	105,2	
реальная	x	104,8	109,8	103,6	103,1	98,0	105,0	

### Сельское хозяйство

Производство продукции сельского хозяйства. Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-июне 2021г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 101165 млн рублей, в сопоставимых ценах к уровню января-июня 2020г. – 99,1%.

Животноводство. поголовье крупного рогатого скота на конец июня 2021г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей), по расчетным данным, насчитывало 975 тыс. голов (на 2,5% ниже аналогичного периода 2020г.), из него коров – 327,6 тыс. голов (на 2,3% меньше), овец и коз – 361 тыс. голов (на 1,1% меньше), птицы – 19707,1 тыс. голов (на 3,2% больше). поголовье свиней составило 516,9 тыс. голов (на уровне прошлого года).

К концу июня 2021г. на хозяйства населения приходилось 30,6% поголовья крупного рогатого скота, (в том числе 31,1% коров), 8,9% свиней, 82,4% овец и коз, 18,5% птиц (к концу июня 2020г. соответственно 29,8% (31%), 9,6%, 83,2% и 19,1%). В фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей содержалось 11% поголовья крупного рогатого скота (на конец июня 2020г. – 10,3%), в том числе 11,4% коров (10,6%), 2% свиней (2%), 12,2% овец и коз (11,7%), 10,8% птицы (10,1%).

В сельскохозяйственных организациях конец июня 2021г. по сравнению с соответствующим периодом 2020г. поголовье крупного рогатого скота снизилось на 4,9% (в том числе коров на 3,8%). поголовье свиней выросло на 0,8%, овец и коз – на 5%, птицы – на 3%.

За январь-июнь 2021г. на одну корову в сельскохозяйственных организациях было надоено в среднем 3351 кг молока, что на 5,4% больше показателя соответствующего периода 2020г. Яйценоскость кур-несушек осталась на уровне аналогичного периода 2020 года и составила 155 штук яиц.

В январе-июне 2021г. по сравнению с январем-июнем 2020г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, выросло производство скота и птицы на убой (в живом весе) на 0,6%, производство молока – на 0,3%, производство яиц – на 1,1%.

В сельскохозяйственных организациях в январе-июне 2021г. по сравнению с соответствующим периодом 2020г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 0,4% (в январе-июне 2020г. по сравнению с январем-июнем 2019г. рост на 4,9%), производство молока выросло на 1,2% (рост на 5,7%), производство яиц увеличилось на 1,2% (спад на 3,3%).

В январе-июне 2021г. по сравнению с январем-июнем 2020г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) в сельскохозяйственных организациях отмечалось увеличение удельного веса крупного рогатого скота и свиней.

В январе-июне 2021г. по сравнению с соответствующим периодом 2020г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка скота и птицы на 0,8%, молока – на 0,5%.

### **Рынки товаров и услуг**

Оборот розничной торговли на душу населения в январе-июне 2021г. составил 130 914 рублей.

В январе-июне 2021г. оборот розничной торговли на 92,8% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 7,2%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-июне 2021г. составил 43,0%, непродовольственных товаров – 57,0%.

В январе-июне 2021г. в структуре объема бытовых услуг 83,3% приходилось на долю четырех видов услуг: ремонт и строительство жилья и других построек – 37,1%, техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 32,5%, услуги парикмахерских – 7,7%, ритуальные услуги – 6,0%.

### **Потребительские цены**

Индекс потребительских цен в июне 2021г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,9%, в том числе на продовольственные товары – 100,4%, непродовольственные товары – 101,5%, услуги – 100,6%.

В июне 2021г. по отношению к предыдущему месяцу индекс цен на продовольственные товары сложился на уровне 100,4%, как и в июне 2020г.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в июне 2021г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 101,1% (в июне 2020г. – 100,2%).

### **Занятость и безработица**

По итогам выборочного обследования в апреле-июне 2021г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила в среднем 2027,9 тыс. человек<sup>1</sup>), или 52% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 1973,6 тыс. человек (97,3% рабочей силы) были заняты в экономике и 54,3 тыс. человек (2,7%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью в возрасте 15 лет и старше (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) составил 62,1%

В мае 2021г. в общей численности занятого в экономике населения 908,1 тыс. человек<sup>2</sup>), или 46,4% составляли штатные работники (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера, для работы в этих организациях привлекалось 36,6 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости).

Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, в мае 2021г. составило 944,7 тыс. человек.

Наибольшая доля совместителей и лиц, работавших по гражданско-правовым договорам отмечена в организациях, осуществляющих финансовую и страховую деятельность (23,3%), предоставление прочих видов услуг (16,7%), в области информации и связи (9,7%), культуры, спорта, организации досуга и развлечений (8,5%), образования (7%), профессиональной, научной и технической деятельности (5%).

На конец июня 2021г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 19,9 тыс. человек (по оценке 0,98% рабочей силы, на конец июня 2020г. – 3,36%, из них 13,0 тыс. человек получали пособие по безработице (65,4% от общего числа зарегистрированных безработных).

В июне 2021г. в государственные учреждения службы занятости республики за содействием в трудоустройстве обратились 5,4 тыс. неработающих граждан, статус безработного получили 3,3 тыс. человек (на 11283 человека, или на 77,2% меньше, чем в июне 2020г.).

В июне 2021г. было трудоустроено 1936 безработных, что на 14,4% меньше, чем в июне 2020г. К профессиональному обучению или получению дополнительного профессионального образования по направлению органов службы занятости приступило 637 безработных (в июне 2020г. – 447 человек).

### **Демография**

В демографической ситуации республики число умерших превышает число родившихся. Естественная убыль населения составила 4900 человек против 2099 человек в январе-мае 2020г. Число родившихся сократилось на 532 человека, число умерших выросло на 2269 человек.

### **7.3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ПОЛИТИЧЕСКИХ ФАКТОРОВ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ<sup>6</sup>**

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

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

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

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

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

### **Положение России в мире**

Сегодняшнее геополитическое и экономическое положение страны характеризуется следующими фактами и событиями:

1. Россия обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учётом сложных

---

<sup>6</sup> <https://statrielt.ru/downloads/Анализ%202021%20июнь.pdf>

климатических и транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2. Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал. Вместе с тем, нужно признать и исторически доставшиеся недостатки экономики: технологическое отставание в области гражданской промышленности (автомобилестроение, сельскохозяйственное машиностроение, производство пищевого оборудования, оборудования легкой промышленности и пр.) в силу направленности экономики преимущественно на продукцию оборонного назначения.

3. Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (значительное социальное расслоение, коррупция), легли в основу стимулирования труда, свободного ценообразования, предпринимательской активности, рыночной конкуренции, развития технологий, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия, повышение качества и потребительских свойств товаров. Частная собственность особенно эффективна на потребительском рынке, где огромному числу потребителей (населению) требуются всевозможные товары с самыми различными свойствами. Государственная (и муниципальная) собственность сохраняется в производстве и обмене объектами и товарами, имеющими оборонное значение, а также предназначенными для экономической безопасности и стабильности страны.

Для обеспечения активности и свободы предпринимательства и конкуренции созданы механизмы и органы государственного регулирования и контроля, совершенствующиеся по мере развития общественных отношений и развития рынка. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

4. В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением российской экономики (после её деградации в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация страны, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому удалось значительно снизить внешний госдолг и накапливать золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 605,9 млрд.долл. США на 28.05.2021 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило стабилизировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции.

Укрепление государственных структур, бюджетной политики и экономики в первом десятилетии 21 века позволили России вести самостоятельную и независимую внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа. В результате, основные

макроэкономические показатели России в двадцатилетний период (2000 - 2020 годы) были положительными, а среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития отрицательно повлияли именно внешние факторы: в 2009 году в результате финансового кризиса, разразившегося в США, ВВП России снизился на -7,8%, а по итогам 2015 года - года обрушения мировых цен на нефть в связи с т.н. «сланцевой революцией» США - снижение ВВП составило -2%; в другие 18 лет ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно, что выше среднемировых темпов.

Развивается энергетическая система и транзитные возможности страны: построены газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, достраивается газопровод в Германию «Северный поток - 2», планируется «Сила Сибири - 2», развивается Северный морской путь и система заводов СПГ.

2 - 5 июня прошёл 24-й Петербургский международный экономический форум. Его посетили 13 тыс. участников из 140 стран, было заключено около 800 сделок на общую сумму 3,8 трлн руб.

5. В условиях коронавирусной пандемии 2020 года:

- Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала самые безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время ведёт повсеместную и бесплатную вакцинацию своего населения. Это снижает риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики;
- российский ВВП по итогам 2020 года сократился на 3 процента — в то время как мировая экономика снизилась на 3,8 процента, а экономика развитых стран — на 5,4 процента. Совокупный ВВП развивающихся стран-экспортеров сырьевых товаров в 2020 году снизился на 4,8 процента.

6. Россия реализует 12 национальных проектов и Комплексный план модернизации и расширения магистральной инфраструктуры страны (за период 2021-2023 годов объем финансирования превысит 7,6 трлн рублей). Дополнительно готовится Стратегия социально экономического развития РФ до 2030 года с финансированием порядка 5,5 трлн. руб.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети. Это поддержит население и бизнес и даст новый импульс развития экономики

### **Выводы и перспективы российской экономики**

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительными, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты, что в перспективе рационализирует и ускорит экономику. С другой – мы видим ломку существующей экономической структуры со всеми негативными последствиями (ухудшение экономических показателей, остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, рост безработицы и падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, Иран, другие). Нарастание международной



напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

В сложных пандемических условиях в первой половине 2020 года практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организовано и сравнительно спокойно прошла первую и вторую волну эпидемии, первой создала вакцину и ведёт массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,0%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря оставшейся от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам российского государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. В настоящее время усилия государства направлены на поддержку населения, финансовой системы и бизнеса: компенсацию потерь населения и бизнеса, поддержание спроса, ипотечное кредитование, снижение зависимости от импорта значимых видов товаров, снижение зависимости госбюджета от экспорта сырья и энергоресурсов в условиях снижения мирового спроса на них и внешних рисков.

Санкционное давление США тоже оказывает влияние на российскую экономику: с одной стороны, несколько ухудшая показатели экономического роста, с другой, положительно изменяя отраслевую структуру, тем самым снижая зависимость России от внешних рисков в будущем.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей, успешность борьбы с пандемией и организованность проведения вакцинации населения, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему экономическому росту. Намечившиеся тенденции показывают, что возможен рост ВВП России в 2021 году от 2 до 4 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Таким образом, можно констатировать, что Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, что обуславливает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается хороший спрос и рост объемов сделок.

### **Перспективы рынка недвижимости**

1. Ухудшение состояния экономики и падение доходов в начале 2020 года повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса (ипотечные программы) спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства большой сектор экономики: строительные компании, а также предприятия по производству и реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование, инфраструктуру рынка недвижимости.

2. Огромные ресурсные возможности страны (кадровые, научные, энергетические, сырьевые) и крепкое государство, гарантирующее национальную безопасность, защиту собственности, комплексное развитие территорий с помощью федеральных программ, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно приведут к восстановлению экономики, привлекут новые инвестиции и восстановят спрос и рост доходов.

3. Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных

конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

4. По мере становления экономики нового уклада и с учётом последствий пандемии ещё более востребованными будут качественные комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

5. Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечёт развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

6. В 2020 году в условиях тенденции к высокой девальвации рубля, и особенно, после весенней волны пандемии, спрос и цены на недвижимость начали расти, что было оправдано:

- отложенным в весенний период спросом,
- снижением объемов строительства,
- необходимостью сохранения накопленных денежных средств и защиты их от обесценивания,
- предоставленной государством возможностью воспользоваться новыми льготами по ипотеке.

Это оказало настолько сильное влияние на рынок недвижимости (и других дорогостоящих товаров), что с осени цены не только стабилизировались, но и начали бурно расти. Вместе с тем, этот рост не был обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Люди, учитывая уверенно ползущую в течение последних нескольких лет девальвацию рубля, берут кредиты, оформляют ипотеку, невзирая при этом на отсутствие роста доходов и неопределённость последствий пандемии для экономики. Необоснованно высокие цены недвижимости и установившийся тренд дальнейшего их роста могут привести, с одной стороны, к закредитованности и массовой неплатёжеспособности заёмщиков, с другой – к необеспеченному кредитованию, банковской неустойчивости и рискам социальной нестабильности, так как из-за внешних факторов сегодня нет абсолютной гарантии стабильного экономического роста и роста доходов. С целью сдерживания роста цен государством была повышена ключевая ставка до 5% и ставка по льготной ипотеке до 7%.

7. Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости нужно подходить особенно взвешенно: имеющиеся средства смело можно инвестировать в ликвидную недвижимость в плотной городской застройке (земельные участки, одно- и двухкомнатные квартиры («первичку» и качественную «вторичку»), индивидуальные дома со всей инфраструктурой, коммерческую недвижимость небольших площадей, учитывая, что ключевой фактор перспективности и ликвидности недвижимости - местоположение), а кредиты, включая ипотечные, могут позволить себе только покупатели с высокими и стабильными доходами, гарантирующими их возвратность.

Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления и расширения перспективного бизнеса, подготовки к будущему росту рынков.

#### **7.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ**

Оцениваемое имущество относится к земельному рынку.

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. В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости.

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко - культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Табл. 7.1

#### Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непромышленных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник информации: анализ Оценка

Представленная классификация в достаточной степени характеризует рынок недвижимости в зависимости от классификационного признака.

Согласно назначению, текущему использованию объекта недвижимости, объект оценки относится к сегменту - рынок земельных участков, в том числе:

- функциональное назначение – для сельского хозяйства и размещения жилой застройки

- степень готовности к эксплуатации - объекты эксплуатируются;

- отраслевая принадлежность – объекты сельского хозяйства и под жилищную застройку.

Учитывая сегмент, к которому относится оцениваемый объект, Оценщиком выполнен обзор рынка земельных участков Республики Татарстан.

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

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

Табл. 7.2

#### Основные ценообразующие факторы на рынке земельных участков

Ценообразующие факторы	Значение	Описание
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения;	Отражается на оборотоспособности земельного участка: по действующему законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов и земель промышленности. При этом качество земли влияет на ценообразование земельного участка.
	Земли населенных пунктов;	
	Земли промышленности и иного назначения;	
	Земли особо охраняемых территорий;	
	Земли лесного фонда;	
	Земли водного фонда;	
	Земли запаса.	
Целевое назначение земель	Под индивидуальное жилищное строительство;	Обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот сегмент важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.
	Под ЛПХ;	
	Под сельскохозяйственное производство;	
	Под садово-огородническое хозяйство;	
	Под фермерское хозяйство;	
	Под административную застройку;	
	Под промышленную застройку;	
	Под торговые объекты;	
Прочее.		
Вид права пользования земельным участком	Собственность; Аренда; Постоянное бессрочное пользование;	Право пользования землей определяет операции на рынке недвижимости, анализируя земельный участок и рынок в целом необходимо учитывать возможность развития земельного участка, делая акцент на этой характеристике недвижимости
Размер земельного участка	Малые участки до 0.5 га;	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
	Средние участки 0.5 - 5 га;	
	Большие участки 5 - 20 га;	
	Крупные участки свыше 50 га.	
Наличие подведенных к земельному участку коммуникаций	Газоснабжение; Электроснабжение; Теплоснабжение; Водоснабжение; Канализация	Участки на хорошо освоенных землях ценятся значительно дороже
Наличие дополнительных улучшений	Наличие ж/д подъезда; ландшафтный дизайн и т.п.	В зависимости от целей и предпочтения использования земли
Состояние подъездных путей	Круглогодичный подъезд, асфальтированная дорога; грунтовая дорога; сезонный подъезд и т.п.	

Источник информации: анализ Оценщика

## 7.6. АНАЛИЗ РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

За два месяца 2021-го Росреестром Татарстана<sup>7</sup> зарегистрировано более 16 тыс. договоров купли-продажи земельных участков. В прошлом году за этот же отрезок времени татарстанцы интересовались земельными участками в 3 раза реже: тогда было зарегистрировано всего чуть более 5 тыс. таких сделок. Самое же большое количество земельных участков Росреестром РТ зарегистрировано в феврале текущего года — 9 508. Это абсолютный рекорд.

В целом спрос на земельные участки, по данным ведомства, начал уверенно расти начиная с мая 2020 года: ежемесячно ведомством регистрировалось от 4 тыс. до 6 тыс. договоров купли-продажи земельных участков. Однако уже в этом году в январе данный показатель перешагнул отметку в 6 тыс., а в феврале достиг своего максимума.

«Примечательно, что татарстанцы также стали чаще брать земельные участки в ипотеку. Так, например, если в допандемийный 2019 год в среднем нами регистрировалось 1,2–1,3 тысячи ипотек на земельные участки, то в 2020-м начиная с июня регистрируется по 2,5–2,8 тысячи таких сделок. В начавшемся году тенденция сохраняется», — отметила заместитель руководителя управления Росреестра по РТ Лилия Бурганова.

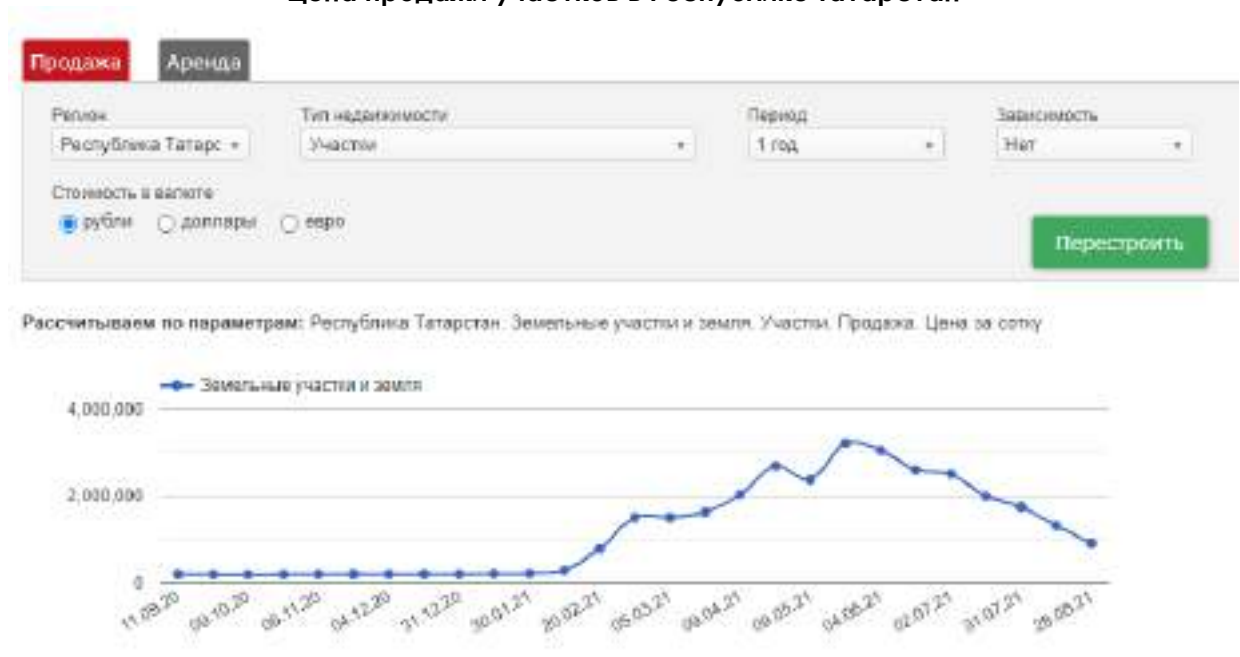
Спрос на земельные участки, да и на всю недвижимость в целом существенно возрос в последние полгода. Рост спроса именно на земельные участки в первую очередь связан с тем, что в период пандемии и режима самоизоляции многие семьи всерьез задумались о приобретении загородной недвижимости для постоянного либо кратковременного проживания. Также причиной роста спроса на недвижимость в целом послужило снижение ставок по ипотеке на покупку земельных участков, средняя ипотечная ставка на сегодняшний день составляет 7,5 процента годовых, а в сельской местности также действует программа „Сельская ипотека“, процентная ставка по ней составит менее 3 процентов годовых на весь срок кредитования.

Данный индекс недвижимости показывает динамику изменения цен по продаже коммерческой недвижимости в Красноярском крае и позволяют накладывать на неё данные других графиков.

Статистика обновляется Restate.ru в автоматическом программном режиме 1 раз в 2 недели, исходя из более, чем 1 млн. актуальных объявлений по всей России.

Рис. 7.1

### Цена продажи участков в Республике Татарстан



Источник: <https://tatarstan.restate.ru/graph/ceny-prodazhi-zemli/>

<sup>7</sup> <https://www.business-gazeta.ru/news/511155>

Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент») и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях для предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов.

В Татарстане за последние 12 месяцев из-за подорожания городской недвижимости вырос спрос на земельные участки, он составил 36%. В то же время стоимость за год снизилась на 6% и составила 50 тыс. рублей за сотку. Об этом сказано в исследовании «Авито Недвижимости».

Росту спроса на загородную недвижимость способствовала и ситуация с коронавирусом — во время пандемии россияне часто арендовали участки с домами, многие задумались о покупке собственного.

Еще на спрос повлияла отрицательная динамика рубля и сокращение реальных доходов граждан — так появилась потребность в сохранении уже накопленного капитала в виде инвестиций в недвижимость. На фоне подорожания квартир приобретение земли под последующее самостоятельное строительство многим показалось более доступным вариантом.

Ранее сообщалось, что в Татарстане активность на рынке недвижимости возросла на 20%.

Источник информации: <https://realnoevremya.ru/news/192615-v-tatarstane-vyros-spros-na-zemelnye-uchastkf>

### 7.6.1. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Оценщиком проведен анализ фактических данных о ценах предложений с объектами недвижимости на рынке земельных участков сельскохозяйственного назначения.

Оценщик провел анализ предложений, по состоянию на 2 августа 2021 г. о продаже земельных участков и выявил следующие предложения.

Табл. 7.3

#### Анализ цен предложений земельных участков сельскохозяйственного назначения на территории Республики Татарстан в районе расположения оцениваемого объекта

№	Местоположение	Категория земель	ВРИ	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость руб./кв. м	Источник информации
1	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Среднедевятковское сельское поселение	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	16:24:100502:254, 16:24:100502:290	79 602	882 000	11	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_796_ga_snt_dnp_1202304282">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_796_ga_snt_dnp_1202304282</a>
2	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	16:24:050802:2596	57 300	350 000	6	<a href="https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_573_ga_snt_dnp_1919109570">https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_573_ga_snt_dnp_1919109570</a>
3	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	16:24:050802:467	122 613	3 600 000	29	<a href="https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_288944188">https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_12_ga_snt_dnp_288944188</a>
4	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	16:24:050802:476	113 937	800 000	7	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_113937_ga_snt_dnp_2136266960">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_113937_ga_snt_dnp_2136266960</a>
5	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Кирбинское сельское поселение	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	16:24:110301:412; 16:24:110301:411; 16:24:110301:414	224 680	5 000 000	22	<a href="https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_225_ga_snt_dnp_2185402256">https://www.avito.ru/stolbische/zemelnye_uchastki/uchastok_225_ga_snt_dnp_2185402256</a>
6	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Среднедевятковское сельское поселение	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	16:24:100502:175	64 800	350 000	5	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_648_ga_snt_dnp_749202882">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_648_ga_snt_dnp_749202882</a>
7	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Державинское сельское поселение	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	16:24:060201:44; 16:24:060201:43; 16:24:060201:41; 16:24:060201:42	197 576	2 600 000	13	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2000_ga_snt_dnp_2087825090">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2000_ga_snt_dnp_2087825090</a>
8	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Пелевское сельское поселение	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	16:24:030202:84	48 225	300 000	6	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2184289632">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_2184289632</a>

Отчет № 738Ю/08/21 от «31» августа 2021 г.

№	Местоположение	Категория земель	ВРИ	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Стоимость, руб.	Стоимость руб./кв. м	Источник информации
9	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Пелевское сельское поселение	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	16:24:030202:175	192 900	1 930 000	10	<a href="https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_193_ga_snt_dnp_2104147809">https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_193_ga_snt_dnp_2104147809</a>
<b>Среднее значение</b>							<b>12</b>	-
<b>Минимальное значение</b>							<b>5</b>	-
<b>Максимальное значение</b>							<b>29</b>	-

Источник информации: анализ Оценщика



**7.6.2. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА**

- Объект оценки представляет собой земельный участок сельскохозяйственного назначения.
- В Татарстане за последние 12 месяцев из-за подорожания городской недвижимости вырос спрос на земельные участки, он составил 36%. В то же время стоимость за год снизилась на 6% и составила 50 тыс. рублей за сотку.
- Росту спроса на загородную недвижимость способствовала и ситуация с коронавирусом — во время пандемии россияне часто арендовали участки с домами, многие задумались о покупке собственного.
- В Татарстане активность на рынке недвижимости возросла на 20%.
- Диапазон цен на земельные участки для сельскохозяйственного производства в районе расположения оцениваемого объекта варьируется от 5 руб./кв. м до 29 руб./кв. м, среднее значение – 12 руб./кв. м. Данный разброс цен связан с локальным местоположением участков, площадью и др. физическими характеристиками (без учета ценообразующих факторов и минимального значения торга).

### 7.7. ОЦЕНКА ЛИКВИДНОСТИ

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

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

Табл. 7.1

#### Ликвидность имущества Факторы, влияющие на ликвидность недвижимого имущества<sup>8</sup>

Наименование	Характеристика
Рыночная ситуация в заданном сегменте рынка	Соотношение спроса и предложения Активность рынка Емкость рынка Динамика развития рынка Эластичность спроса на данный вид имущества
Местоположение	Один из основных факторов, которые существенно влияют на стоимость недвижимости.
Состояние имущества	Данный фактор в большей степени влияет на оборудование, т.к. старое и изношенное оборудование в меньшей степени ликвидное, нежели относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление. Но это справедливо и для недвижимости, когда величина затрат на восстановление объекта не сопоставимо выше, чем уровень генерируемого годового дохода.
Масштабность	Характеризуется снижением ликвидности имущества, обладающего размерами, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений.

Источник информации: Помулев А. А., Помулева Н. С. Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

Табл. 7.2

#### Ликвидность имущества

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, календарных дней	До 270 календарных дней	От 271 до 545 календарных дней	более 545 календарных дней

Источник информации: данные Ассоциации российских банков

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на объекты оценки.

На объект оценки имеется техническая документация и юридическая документация. Исходя из данных анализа рынка, присутствует умеренный спрос на объекты, схожие с Объектом оценки.

<sup>8</sup> Помулев А. А., Помулева Н. С. Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости

Анализируя степень ликвидности оцениваемых участков, Оценщик ориентировался на информацию Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>), где:

Табл. 7.3

**Сроки ликвидности объекта оценки на 01.07.2021 года, расчет СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных<sup>9</sup>**

Назначение, использование	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение, мес.	Группа А (по регионам)	Группа А (по регионам)	Группа А (по регионам)
Земельные участки <b>сельскохозяйственного назначения</b> (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	5	26	13	11	14	17

Источник информации: <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2559-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-07-2021-goda>

Анализируя степень ликвидности оцениваемого земельного участка, Оценщик ориентировался на информацию Ассоциации развития рынка недвижимости «СтатРиелт» (<https://statrielt.ru>), где срок ликвидности земельных участков сельскохозяйственного назначения (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства, на 01.07.2021 года составляет в среднем 13 месяцев.

<sup>9</sup>Примечание:

1. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки срок ликвидности может быть согласованно принят в пределах:

- нижняя граница - объекты лучшего местоположения (расположенные на плотно застроенных и/или особо ценных землях), меньшей площади, лучшего качества,

- верхняя граница - объекты худшего местоположения, большой площади, худшего качества, изношенные.

2. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:

- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

## **8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ**

### **8.1 Этапы проведения оценки**

В соответствии с п. 23 ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

### **8.2 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования оцениваемого объекта называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ оцениваемого объекта проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

#### **Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из пяти этапов:**

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость оцениваемого объекта.

Отбор законодательно допустимых вариантов использования оцениваемого объекта осуществляется на основе:

- акта разрешенного использования земельного участка;
- справки государственного градостроительного кадастра на земельный участок, выданной Службой государственного градостроительного кадастра. Список соответствующих законодательству вариантов использования оцениваемого объекта должен формироваться с учетом возможности изменения:
  - функционального назначения (возможные варианты использования: офисный, торговый, зрелищно-развлекательный, сервисный, производственно-складской, жилой и др.);
  - конструктивных решений (возможные варианты: ремонт, реконструкция, снос и новое строительство).

Для дальнейшего анализа из всех отобранных вариантов, Оценщик оставляет только те варианты, которые предусмотрены в акте разрешенного использования или в кадастровой справке на земельный участок оцениваемого объекта.

Требования к выявлению из отобранных вариантов такого варианта использования, который обеспечивает максимальную доходность и наивысшую стоимость объекта

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования оцениваемого объекта, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ оцениваемого объекта.

#### **Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земельного участка**

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

К оценке представлены участок для сельскохозяйственного использования.

#### Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка.

Предполагается, что на оцениваемый участок распространяется действие типичных сервитутов (ограничения в использовании и обременения земель согласно условиям городских инженерных служб, МГЦ Санэпиднадзора, Управления государственной противопожарной службы, штаба ГО ЧС), но они не окажут негативного влияния на последующее развитие участка.

Перед тем как перейти к застройке участка, необходимо утверждение планов застройки административными органами, а также получение разрешения на застройку. Любая застройка должна быть совместима с использованием прилегающей территории в функциональном отношении и по архитектурному облику.

Законодательно использование оцениваемого земельного участка ограничено его назначением, земельный участок предназначен для сельскохозяйственного использования.

#### Физически возможный вариант использования

Рассматриваемый земельный участок имеет ровный спокойный рельеф. Инженерные коммуникации – по границе участков. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на использование по текущему назначению.

В данном случае, из анализа рынка недвижимости, местоположения объекта, а также законодательно разрешенного использования земельного участка, логично рассмотреть вариант использования его для сельскохозяйственного производства.

#### Экономическая целесообразность

Земельный участок находится в Республике Татарстан с хорошей транспортной доступностью, хорошим благоустройством и подъездными путями.

Учитывая вышеизложенное, можно сделать следующий вывод: анализ местоположения объекта, а также анализ рынка недвижимости свидетельствует о предпочтительности варианта использования оцениваемого участка для сельскохозяйственного производства.

#### Максимально продуктивное использование

Максимальная продуктивность – это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта оценки относительно всех отобранных юридических разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования. Максимальная стоимость подразумевает соответственно, коммерческое использование объекта оценки.

**Вывод:** наиболее эффективное использование земельного участка - для сельскохозяйственного производства.

### **8.3 Подходы к оценке**

Оценщик полагает, что содержание понятия справедливой стоимости в соответствии с IFRS совпадает по существенным аспектам с определением рыночной стоимости в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998, Федеральными стандартами оценки и Международными стандартами оценки.

МСФО (IFRS) 13 постулирует, что оценка справедливой стоимости является рыночной оценкой (оценкой, основанной на рыночных данных), и не является специфичной для компании. Поэтому оценка справедливой стоимости использует те же предположения, которые используют участники рынка, когда они оценивают актив или обязательство в случае его потенциальной покупки или продажи.

#### **Подходы к оценке**

Подход к оценке – способ расчета стоимости с использованием одного или нескольких конкретных методов оценки.

При определении рыночной (справедливой) стоимости имущества обычно используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные. В процессе выбора применяемых подходов, Оценщик опирается на п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

**Затратный подход** основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, исходя из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период без существенных задержек. Данный подход к оценке приведет к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на данном сегменте рынка собственности.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка стоимости нового строительства объекта на дату проведения оценки;
2. Оценка величины общего накопленного износа;

3. Определение итоговой рыночной (справедливой) стоимости объектов недвижимости (как стоимости нового строительства за вычетом износа).

О применении затратного подхода в данном случае можно говорить, подразумевая только расчет затрат покупателя на приобретение права пользования землей в рамках оценки данного права нормативным методом (по кадастровой стоимости) или комбинацией рыночных методов. По мнению Оценщика, нормативный метод не отражает рыночную ситуацию. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным применить затратный подход к оценке стоимости объекта оценки.

**Сравнительный подход** основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены аналогов можно использовать для определения рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта.

Основные этапы оценки при этом подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности, подтверждения того, что сделки совершались в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.

**Доходный подход** основывается на принципе ожидания. Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы оценки доходного подхода:

1. Составляется прогноз в отношении будущих доходов от сдачи оцениваемых площадей в аренду за период владения, то есть за время, в течение которого инвестор собирается сохранить за собой право собственности на объект недвижимости;
2. Арендные платежи очищаются от всех эксплуатационных периодических затрат, необходимых для поддержания недвижимости в требуемом коммерческом состоянии и управления;
3. Прогнозируется стоимость объекта в конце периода владения в абсолютном или долевом относительно первоначальной стоимости выражении – так называемая величина реверсии (при расчете метода дисконтирования денежного потока);

4. Спрогнозированные доходы и реверсия пересчитываются в текущую стоимость посредством одного из двух общепринятых методов: метод прямой капитализации и метод дисконтирования денежных потоков.

*В текущей экономической ситуации он не располагает достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущий доход, который объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В итоге есть возможность получить недостоверные и необъективные результаты. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел невозможным применить доходный подход к оценке рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки.*



## 9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

### 9.1. ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению справедливой стоимости земельных участков» утвержденными распоряжением Минимущества России от 06 марта 2002 г. № 568-р в ред. распоряжения Минимущества РФ от 31 июля 2002 г. № 2314-р в настоящее время в рамках рассмотренных подходов, как правило, при оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков применяются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

Табл. 9.1

**Выбор метода оценки рыночной (справедливой) стоимости прав на земельный участок**

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
1	Метод сравнения продаж	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незанятых ЗУ. Стоимость определяется путем корректировки стоимости аналогичных участков</p> <p>Определение стоимости прав аренды: Аналогично вышеупомянутому</p>	<p>Метод может быть использован. Достаточное количество информации по продаже объектов-аналогов в открытом доступе.</p>
2	Метод выделения	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем вычитания из рыночной (справедливой) стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности.</p>	<p>Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах</p>
3	Метод распределения	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных ЗУ. Стоимость ЗУ находится путем умножения рыночной (справедливой) стоимости единого объекта недвижимости (с ЗУ) на наиболее вероятное значение доли ЗУ в стоимости единого объекта недвижимости.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности</p>	<p>Метод не может быть использован, т.к. нет достаточных достоверных данных о постройках в аналогичных объектах</p>
4	Метод капитализации земельной ренты (дохода)	<p>Определение стоимости: Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.</p> <p>Расчет производится путем деления земельной ренты за первый после даты проведения оценки период на определенный оценщиком коэффициент капитализации.</p> <p>Определение стоимости прав аренды: С учетом вышеупомянутой последовательности. Применяется метод</p>	<p>Метод затруднен в использовании – «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.</p>

№ п/п	Наименование	Описание	Выбор метода
		капитализации дохода как разницы между земельной рентой и величиной арендной платы	
5	Метод остатка	<p>Определение стоимости:                      Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.                      Расчет производится путем вычитания из стоимости единого объекта недвижимости (определенную с учетом ЧОД и коэффициентов капитализации) стоимости воспроизводства или замещения улучшений.                      Определение стоимости прав аренды:                      С учетом вышеупомянутой последовательности. При оценке стоимости права аренды учитываются разницы в аренде и земельной ренты и вероятность сохранения этой разницы</p>	<p>Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации.</p>
6	Метод предполагаемого использования	<p>Определение стоимости:                      Применяется для оценки застроенных и незастроенных ЗУ.                      Расчет стоимости ЗУ производится путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием ЗУ.                      Определение стоимости прав аренды:                      С учетом вышеупомянутой последовательности при оценке стоимости права аренды учитывается вероятность сохранения дохода от данного права</p>	<p>Метод затруднен в использовании - «непрозрачность» и «недостоверность» ставок по аренде подобных земельных участков, недостаточно информации для вычисления ставки капитализации..</p>

Источник информации: анализ Оценщика

Для целей данного отчета Оценщик счел возможным определить рыночную (справедливую) стоимость земельного участка при помощи метода сравнения продаж.

Метод сравнения продаж 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 (справедливой) стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Метод сравнения продаж может быть применен только при условии наличия информации о проданных или выставленных на продажу объектах-аналогах.

#### **Обоснование выбора единицы сравнения**

Метод сравнения продаж базируется на принципе «спроса и предложения», в соответствии с которым цена на объект недвижимости определяется в результате взаимодействия спроса и предложения на объект в данном месте, в данное время и на данном рынке.

Математическая модель оценки объекта недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в следующем виде:

$$V_{PC} = \sum_i^K \alpha_i \times V_{PCi}$$

где:

$V_{PC}$  - рыночная (справедливая) стоимость объекта оценка на основе метода рыночных сравнений;

$K$  - количество аналогов;

$V_{PCi}$  - рыночная стоимость объекта оценка с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога;

$\alpha_i$  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сумма вкладов равна единице:

$$\sum_i^K \alpha_i = 1.$$

Оценка рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го объекта-аналога может быть представлена следующим образом:

$$V_{PCi} = P_i + \sum_j^N DP_{ij}$$

где:

$P_i$  - цена  $i$ -го объекта-аналога;

$N$  - количество ценообразующих факторов;

$DP_{ij}$  - значение корректировки цены  $i$ -го объекта-аналога по  $j$ -тому ценообразующему фактору в денежном выражении.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом недвижимости.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: передаваемые права, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, а также некоторые компоненты, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

Все корректировки вносятся в процентном либо в денежном выражении в цену объекта-аналога. Корректировки вводятся со знаком «минус», если характеристика объекта-аналога лучше соответствующей характеристики оцениваемого объекта, со знаком «плюс», если характеристика объекта-аналога хуже соответствующей характеристики оцениваемого объекта.

Последовательность внесения корректировок осуществляется следующим образом:

- корректировки с первого по четвертый элемент сравнения осуществляются всегда в указанной очередности, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога пересчитывается заново (до перехода к последующим корректировкам);

- последующие (после четвертого элемента сравнения) корректировки могут быть выполнены в любом порядке, после каждой корректировки цена продажи объекта-аналога заново не пересчитывается.

#### **Анализ и обоснование выбора элементов и единицы сравнения**

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м земельного участка.

Можно выделить пять основных критериев выбора единицы сравнения:

✓ Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

✓ Тексты объявлений предложений о продаже недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

✓ Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

✓ Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

✓ Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

**9.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Для выбора объектов-аналогов оценщик воспользовался информацией, представленной в разделе 7.6.1. настоящего Отчета. Выбор объектов-аналогов проводился по следующим основным стоимостнообразующим критериям:

- местоположение;
- категория земель;
- разрешенное использование;
- площадь участков;
- прочие характеристики (наличие обременений, отличительных особенностей).

Оцениваемый объект представляет собой земельный участок площадью 7 610 597 кв. м. Подобная площадь является нетипичной на рынке земельных участков. Предложения о продаже объектов сопоставимых с Объектом оценки по площади в открытых источниках не выявлены. В связи с этим, в качестве объектов-аналогов побриались предложения о продаже земельных участков с наибольшей площадью.

В результате исследование рынка и сбора информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, сопоставимых с объектом оценки, были получены данные о выставленных на продажу объектах, выбраны три наиболее сопоставимых по физическим характеристикам объекты, описание которых представлено в таблице ниже.

Табл. 9.2

**Описание выбранных объектов-аналогов**

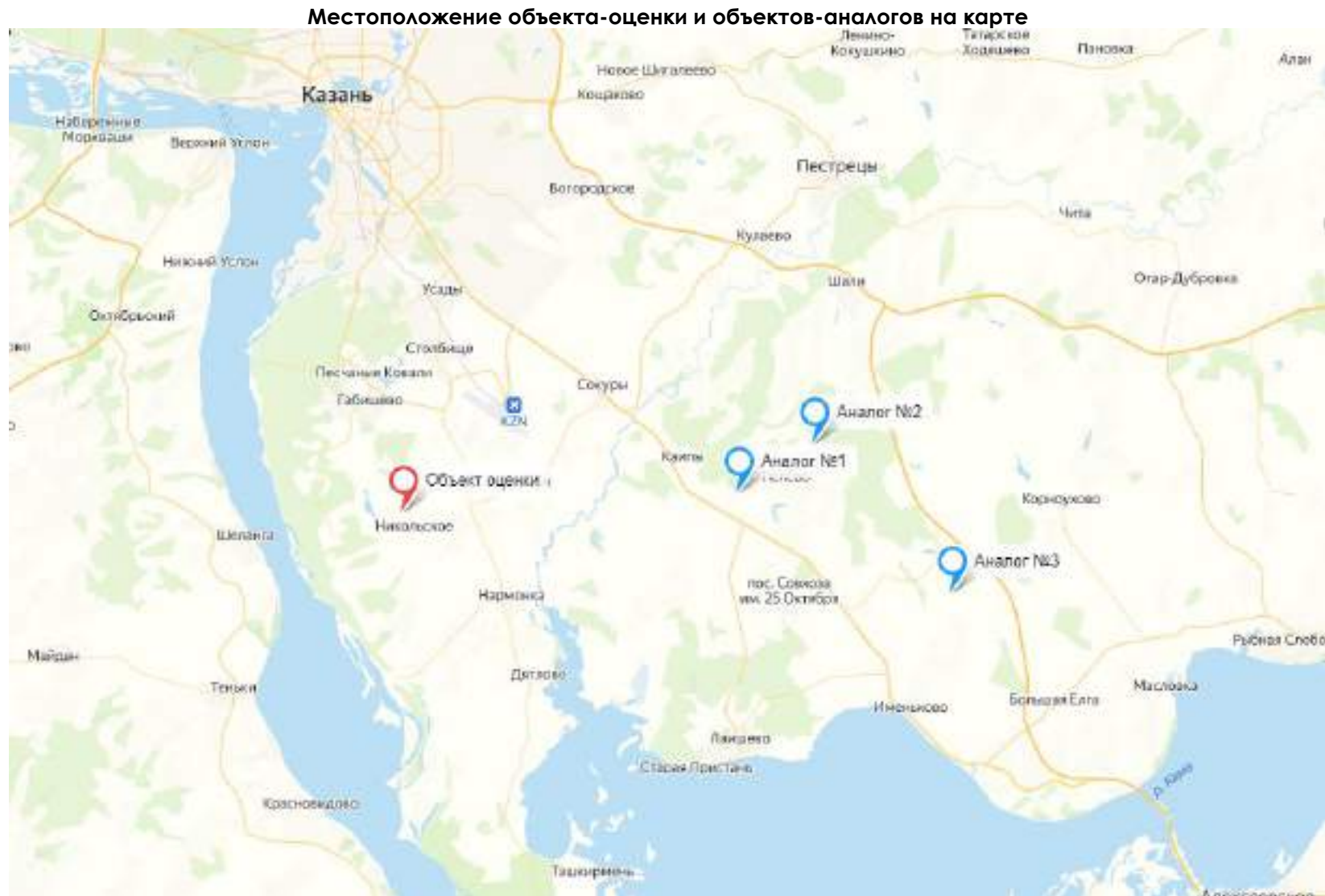
Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Тип объекта</b>	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
<b>Кадастровый номер</b>	16:24:000000:6657	16:24:060201:44; 16:24:060201:43; 16:24:060201:41; 16:24:060201:42	16:24:030202:175	16:24:100502:254, 16:24:100502:290
<b>Местоположение</b>	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Державинское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Пелевское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Среднедевятковское сельское поселение
<b>Состав передаваемых прав на объект</b>	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
<b>Условия продажи (предложения)</b>	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
<b>Тип сделки</b>	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
<b>Период между датами сделок (предложений) и оценки</b>	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021
<b>Удаление от облцентра, км</b>	30-70	30-70	30-70	30-70
<b>Категория земель</b>	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
<b>Разрешенное использование земельного участка</b>	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства

Характеристики (элементы сравнения)	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв. м	7 610 597,0	197 576,0	192 900,0	79 602,0
Площадь земельного участка, сот.	76105,97	1975,76	1929,00	796,02
Конфигурация, форма, рельеф	Менее пригодный для использования по назначению	Пригодный для использования по назначению	Пригодный для использования по назначению	Пригодный для использования по назначению
<b>Наличие (отсутствие) коммуникаций</b>				
Электроснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
Газоснабжение/тепоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
Водопровод	Нет	Нет	Нет	Нет
Канализация	Нет	Нет	Нет	Нет
Характеристика транспортной доступности	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Цена предложения, руб.	-	2 600 000	1 930 000	882 000
Цена предложения, руб./кв. м (НДС не облагается)	-	13,16	10,01	11,08
Цена предложения, руб./сот. (НДС не облагается)	-	1 315,95	1 000,52	1 108,01
Источник информации	Данные Заказчика	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2000_ga_snt_dnp_2087825090">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2000_ga_snt_dnp_2087825090</a>	<a href="https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_193_ga_snt_dnp_2104147809">https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_193_ga_snt_dnp_2104147809</a>	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_796_ga_snt_dnp_1202304282">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_796_ga_snt_dnp_1202304282</a>

Источник информации: данные анализа рынка

Местоположение объекта оценки и объектов-аналогов отмечено на представленном ниже фрагменте карты.

Рис. 9.3



Источник информации: [https://yandex.ru/map-constructor/?from=maps\\_login](https://yandex.ru/map-constructor/?from=maps_login)

Расчёт рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки приведен в таблице ниже.

Табл. 9.4

**Расчет рыночной (справедливой) стоимости Объекта оценки**

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Державинское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Пелевское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Среднедевятковское сельское поселение
Источник информации	Данные Заказчика	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2000_ga_snt_dnp_2087825090">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2000_ga_snt_dnp_2087825090</a>	<a href="https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_193_ga_snt_dnp_2104147809">https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_193_ga_snt_dnp_2104147809</a>	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_796_ga_snt_dnp_1202304282">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_796_ga_snt_dnp_1202304282</a>
<b>Цена предложения, руб.</b>	-	<b>2 600 000</b>	<b>1 930 000</b>	<b>882 000</b>
Общая площадь, кв. м	7 610 597,0	197 576,0	192 900,0	79 602,0
<b>Цена предложения, руб./кв. м</b>	-	<b>13,16</b>	<b>10,01</b>	<b>11,08</b>
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка на состав передаваемых прав на объект, (%)		0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>		<b>13,16</b>	<b>10,01</b>	<b>11,08</b>
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка	Типичные для данного сегмента рынка
Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>13,16</b>	<b>10,01</b>	<b>11,08</b>
Условия продажи (предложения)	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка на условия продажи (предложения), (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>13,16</b>	<b>10,01</b>	<b>11,08</b>
Различия между ценами предложения/спроса и сделок (торг), (%)	-	-30,0%	-30,0%	-30,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>9,21</b>	<b>7,00</b>	<b>7,76</b>
Период между датами сделок (предложений) и оценки	Август 2021	Август 2021	Август 2021	Август 2021



Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Корректировка на период между датами сделок (предложений) и оценки, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>9,21</b>	<b>7,00</b>	<b>7,76</b>
Местоположение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Державинское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Пелевское сельское поселение	Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Среднедевятковское сельское поселение
Удаление от облцентра, км	30-70	30-70	30-70	30-70
Корректировка на удаленность от облцентра, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>9,21</b>	<b>7,00</b>	<b>7,76</b>
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировка на категорию земель, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>9,21</b>	<b>7,00</b>	<b>7,76</b>
Разрешенное использование земельного участка	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировка на разрешенное использование земельного участка, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>9,21</b>	<b>7,00</b>	<b>7,76</b>
Площадь земельного участка, кв. м	7 610 597,0	197 576,0	192 900,0	79 602,0
Корректировка на площадь земельного участка, (%)	-	-28,0%	-28,0%	-33,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>6,63</b>	<b>5,04</b>	<b>5,20</b>
Конфигурация, форма, рельеф	Менее пригодный для использования по назначению	Пригодный для использования по назначению	Пригодный для использования по назначению	Пригодный для использования по назначению
Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф, (%)	-	-9,0%	-9,0%	-9,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>6,04</b>	<b>4,59</b>	<b>4,73</b>
<i>Наличие (отсутствие) коммуникаций</i>				
электроснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие электроснабжения, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%

Характеристика	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>6,04</b>	<b>4,59</b>	<b>4,73</b>
газоснабжение/теплоснабжение	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие газоснабжения, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>6,04</b>	<b>4,59</b>	<b>4,73</b>
водопровод	Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировка на наличие (отсутствие) водопровода, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>6,04</b>	<b>4,59</b>	<b>4,73</b>
Характеристика транспортной доступности	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка на подъездные пути, (%)	-	0,0%	0,0%	0,0%
<b>Скорректированная цена объекта, руб./кв. м</b>	-	<b>6,04</b>	<b>4,59</b>	<b>4,73</b>
Показатель совокупной корректировки	-	37,0%	37,0%	42,0%
Вес объекта-аналога	-	34,1%	34,1%	31,9%
Коэффициент вариаций	-		15,6%	
<b>Средневзвешанная величина рыночной (справедливой) стоимости земельного участка, руб./кв. м</b>			<b>5,13</b>	
<b>Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)</b>			<b>39 042 363</b>	
<b>Рыночная (справедливая) стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается), округленно до тысяч</b>			<b>39 042 000</b>	

Источник информации: данные анализа рынка

## **Обоснование внесенных корректировок**

### Состав передаваемых прав

Оцениваемым объектом является земельный участок, принадлежащий на праве собственности, так же, как и объекты-аналоги №№1-3. Корректировка по данному параметру не требуется.

### Условия финансирования

Условия финансирования при совершении сделки с объектами-аналогами №1 - №3 и оцениваемым объектом одинаковы, следовательно, величина поправки равна нулю.

### Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов №1 - №3 и оцениваемого объекта одинаковы (публичная оферта), следовательно, величина поправки равна нулю.

### Разница между ценой предложения и ценой сделки

Поправка на торг. Цены предложения объектов отличаются от цен реальных сделок на вторичном рынке недвижимости, которые, как правило, происходят по более низким ценам.

Табл. 9.5

### **Скидка на торг**

<b>Показатель</b>	<b>Нижняя граница</b>	<b>Верхняя граница</b>	<b>Среднее значение</b>
Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,70	0,90	0,80

Источник информации: <https://statirel.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2557-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-07-2021-goda>

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при мотивации продавца срочно заключить сделку, при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи и т. д. И, наоборот, нижняя граница диапазона наблюдается, когда объект недвижимости является ликвидным, то есть имеет выгодное местоположение, маленькую площадь и т. д.

Принимая во внимание большую площадь земельного участка и его нетипичную конфигурацию (оцениваемый объект состоит из 67 частей), корректировка на торг была принята по нижней границе интервала и составила -30,0% (0,70-1,00=-0,30).

### Дата предложения (изменение цен во времени)

Дата проведения оценки – 2 августа 2021 г. Даты предложений актуальны на дату оценки. Учитывая вышеизложенное, величина необходимой корректировки принята равной нулю.

### Корректировка на местоположение

Расположение объекта недвижимости и его окружение значительно влияет на стоимость его на рынке.

Местоположение земельных участков сельскохозяйственного назначения имеет особое значение при их оценке. Его влияние на стоимость земельных участков проявляется через множество факторов, характеризующих территориальные особенности местоположения. Общее местоположение земельного участка определяется его расположением по отношению к общей инфраструктуре территории, то есть близости к крупным населенным пунктам, крупным торговым, промышленным и культурным центрам, основным транспортным магистралям.

**Значение территориальных коэффициентов, усредненных по регионам России  
(матрица коэффициентов)**

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	<30	30-70	>70
Уделение объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,19	1,37	1,61
	<30	0,84	1,00	1,15	1,35
	30-70	0,73	0,87	1,00	1,18
	>70	0,62	0,74	0,85	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфера Л. А., 2018 г.

Поскольку оцениваемый объект и все подобранные объекты-аналоги расположены на сопоставимом расстоянии от областного центра (на расстоянии от 30 до 70 км от г. Казани), корректировка по данному фактору не требуется.

Категория земель

Подобранные объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, относятся к категории земель сельскохозяйственного назначения. Внесение корректировок по данному фактору не требуется.

Вид разрешенного использования, категория земель

Подобранные объекты-аналоги и оцениваемый объект имеют сопоставимый вид разрешенного использования, а именно: для сельскохозяйственного производства. Корректировка по данному фактору не требуется.

Площадь земельного участка

На рынке земли стоимость большого земельного участка меньше стоимости меньшего по площади земельного участка в расчете на удельный показатель.

**Значение корректировок, усредненных по регионам России  
(матрица коэффициентов)**

Земельные участки под пашни					
Площадь объекта оценки, га	Площадь объекта аналога, га				
	<10	10-30	30-100	100-1000	>=1000
<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
>=1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Источник информации: «Справочник оценщика недвижимости-2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения», под ред. Лейфера Л. А., 2018 г.

Расчет корректировок представлен далее в таблице.

**Расчет корректировок на площадь**

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Площадь земельного участка, кв. м	7 610 597,0	197 576,0	192 900,0	79 602,0
Диапазон	100-1000	10-30	10-30	<10
Корректирующий коэффициент	-	0,72	0,72	0,67
<b>Корректировка на площадь</b>	-	<b>-28,0%</b>	<b>-28,0%</b>	<b>-33,0%</b>

Источник информации: расчет Оценщика

Конфигурация, форма, рельеф

Оцениваемый участок имеет сложную конфигурацию, состоящую из 67 частей, каждая из которых имеет различную форму. Большинство частей не имеют общих границ и расположены на удалении друг от друга. При этом отдельные части возможно использовать по прямому назначению – для сельскохозяйственного производства.

Подобранные объекты-аналоги представляют собой единые земельные массивы, удобные для использования по назначению. Требуется введение корректировки по данному параметру.

Табл. 9.9

**Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф земельного участка**

Характеристика формы и рельефа участка	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использования по целевому назначению и разрешенному использованию	-	-	1,00
Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод, выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,72	0,91	0,82

Источник информации: <https://statirelt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2561-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemel'nogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2021-goda>

Поскольку части оцениваемого участка возможно использовать по назначению, корректирующий коэффициент для оцениваемого объекта определяется по верхней границе интервала и составил 0,91.

Расчет корректировки представлен далее в таблице.

Табл. 9.10

**Расчет корректировок на конфигурацию, форму, рельеф**

Параметр	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Конфигурация, форма, рельеф	Менее пригодный для использования по назначению	Пригодный для использования по назначению	Пригодный для использования по назначению	Пригодный для использования по назначению
Корректирующий коэффициент	0,91	1,00	1,00	1,00
Расчет корректировки	-	=0,91/1,00-1		
<b>Корректировка на конфигурацию, форму, рельеф</b>	-	<b>-9,0%</b>	<b>-9,0%</b>	<b>-9,0%</b>

Источник информации: расчет Оценщика

Корректировка на коммуникации

Все подобранные объекты-аналоги так же, как и оцениваемый объект, имеют коммуникации по границе участка. Корректировка по данному фактору не требуется.

### Транспортная доступность

Корректировка на удобство подъездных путей вводится в случаях, когда характеристика по данному параметру оцениваемого земельного участка и сопоставимых объектов-аналогов различна. Все аналоги имеют сопоставимую с оцениваемым объектом транспортную доступность. Корректировка по данному фактору не требуется.

Весовой коэффициент при расчёте окончательного значения стоимости оцениваемого земельного участка определялся, исходя из величины общей чистой и валовой коррекции. При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

При согласовании результатов оценщик исходил из того, что чем больше корректировок было применено для конкретного аналога, тем он больше отличается от оцениваемого объекта и тем ниже точность полученного результата.

Для согласования результатов расчета использовались весовые коэффициенты, которые определялись по зависимости:

$$K_i = \frac{B_i}{B_c}; \quad B_i = \left(1 - \frac{P_i}{P_c}\right); \quad B_c = \sum_{i=1}^n B_i; \quad P_c = \sum_{i=1}^n P_i;$$

где:

$K_i$  – весовой коэффициент  $i$ -го результата;

$B_i$  – вес  $i$ -го результата;

$B_c$  – сумма весов результатов;

$P_i$  – величина валовой корректировки  $i$ -го результата;

$P_c$  – сумма величин валовых корректировок результатов.

**9.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ (СПРАВЕДЛИВОЙ) СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Рыночная (справедливая) стоимость представленного к оценке недвижимого имущества, полученная на основе применения сравнительного подхода, по состоянию на 2 августа 2021 г. составляет:

Табл. 9.11

**Значение рыночной (справедливой) стоимости, полученное в рамках сравнительного подхода**

№ п/п	Действующий кадастровый номер	Назначение/Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Рыночная (справедливая) стоимость, руб. (НДС не облагается <sup>10</sup> ), полученная в рамках сравнительного подхода
1	16:24:000000:6657	Земли сельскохозяйственного назначения (Сельскохозяйственное производство)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение.	7 610 597	39 042 000

Источник информации: расчет Оценщика

<sup>10</sup> Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ «О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации», в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС.

**10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ**

Международными стандартами оценки рекомендуется применять три подхода оценки – затратный, сравнительный и доходный. Российские стандарты закрепляют эти подходы как обязательные. Следование международным стандартам и российскому законодательству вызывает необходимость согласования полученных результатов, так как названные подходы применяются к одному и тому же объекту в рамках одной и той же оценочной процедуры.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества.

В виду того, что не представляется возможным произвести расчет рыночной (справедливой) стоимости в рамках доходного и затратного подходов, рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки принимается равной рыночной (справедливой) стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Так как расчеты производились в рамках одного сравнительного подхода, согласование результатов не требуется.

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки по состоянию на 2 августа 2021 г. составляет:



## Согласование (обобщение) результатов расчета рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Площадь, кв.м	Результаты расчетов рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки по подходам, руб. (НДС не облагается)						Итоговая рыночная (справедливая) стоимость, руб. (НДС не облагается <sup>11</sup> )
			Затратный подход	Коэффициент весомости по затратному подходу	Сравнительный подход	Коэффициент весомости по сравнительному подходу	Доходный подход	Коэффициент весомости по доходному подходу	
1	Земельный участок с кадастровым номером 16:24:000000:6657, общей площадью 7 610 597 кв. м, местоположение: Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение.	7 610 597	Не применялся, обоснованный отказ	0,0	39 042 000	1,0	Не применялся, обоснованный отказ	0,0	39 042 000

Источник информации: анализ, расчет Оценщика

<sup>11</sup> Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ «О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации», в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС.

## 11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, по состоянию и в ценах на дату оценки 2 августа 2021 г., составляет, округленно:

Табл.11.1

**Итоговая рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки**

№ п/п	Действующий кадастровый номер	Назначение/Категория/разрешенное использование	Месторасположение	Площадь, кв.м.	Итоговая рыночная (справедливая) стоимость, руб. (НДС не облагается <sup>12</sup> )
1	16:24:000000:6657	Земли сельскохозяйственного назначения (Сельскохозяйственное производство)	Российская Федерация, Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Никольское сельское поселение.	7 610 597	39 042 000

Источник информации: расчет Оценщика

Настоящее заключение о стоимости необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета. Оценка проведена, Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» 135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Следует отметить, что настоящее исследование отражает наиболее вероятное значение стоимости объекта по состоянию на дату оценки. Изменения в состоянии рынка и самого объекта после даты оценки могут привести к изменению (уменьшению или увеличению) возможной величины арендной ставки на дату осуществления фактической сделки.

Согласно п. 30 ФСО № 7 «После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное». Задание на оценку не требует указывать интервал.

<sup>12</sup> Согласно Федеральному закону от 20 августа 2004 г. №109-ФЗ «О внесении изменений в статьи 146 и 149 части второй Налогового кодекса Российской Федерации», в п. 2 ст. 146 Налогового кодекса внесено дополнение о том, что операции по реализации земельных участков (долей в них), находящихся на праве собственности, не признаются объектом налогообложения НДС.

## 12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что:

- Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.

- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.

- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.

- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.

- У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов.

- С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.

- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

- Настоящая оценка была произведена в соответствии с:

- ✓ Федеральным законом от 29.07.1998 г «Об оценочной деятельности в РФ», № 135-ФЗ, №143-ФЗ;

- ✓ системой нормативных документов общественной организации Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент»

- ✓ профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.

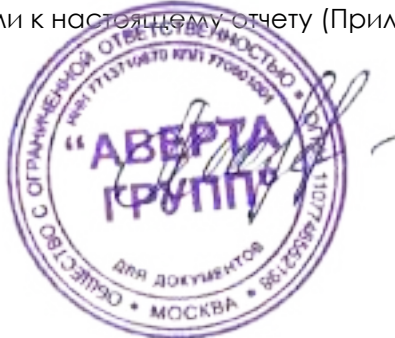
- Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.

- Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.

Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

Генеральный директор  
ООО «АВЕРТА ГРУПП»

Оценщик



А.А. Шаров

Е.Е. Денисюк

31 августа 2021 г.

### 13. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

#### Нормативные документы

1. Гражданский кодекс РФ. Ч. I - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26 января 1996 г.
2. Федеральный закон от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ "Об инвестиционных фондах".
3. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., №135-ФЗ в редакции Федерального закона Российской Федерации от 23.07.2013 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).
5. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №298).
6. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. №299).
7. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
8. Международные стандарты оценки 2011 г. International Valuation Standards.
9. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 27.06.2016) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 N 217н);

#### Справочная литература

1. Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
2. Справочник «Оценщика недвижимости – 2020» «Земельные участки» (Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., под редакцией Лейфера Л. А.
3. Интернет-ресурсы ([www.4estate.ru](http://www.4estate.ru), [www.allmoscowoffices.ru](http://www.allmoscowoffices.ru), [www.koegelic.ru](http://www.koegelic.ru), [www.fortexgroup.ru](http://www.fortexgroup.ru), [www.incity.su](http://www.incity.su), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.cian.ru](http://www.cian.ru), [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru), [www.rozem.ru](http://www.rozem.ru), [www.appriser.ru](http://www.appriser.ru), [www.rway.ru](http://www.rway.ru) и др.).

#### Методическая литература

1. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: ПИТЕР, 2001. – 336 с.
2. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»
3. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
4. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2006.
5. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учеб. И практ. Пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера. – М.: Дело, 1998.
6. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.
7. Фридман Д, Ордуей Н Анализ и оценка приносящей доход недвижимости: Пер. с англ. – М.: Дело Лтд, 1995. – 461 с.
8. Харисон Генри С. Оценка недвижимости: Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. – 231 с.

#### **14. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ**

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки (п. 13 ФСО №1).

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний (п. 15 ФСО №1).

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки (п. 8 ФСО №2).

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (п.9 МСФО №13).

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, определенная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6 ФСО №1).

Кадастровая стоимость объекта оценки - определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки (п. 10 ФСО №2).

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7 ФСО №1).

Затраты на замещение объекта оценки - затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (п. 15 ФСО №1).

Объект-аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО №1).

Отчет об оценке - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки(п. 3 ФСО №3).

Подход к оценке - совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 7 ФСО №1).

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки без принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (п. 6 ФСО №2).

Цена сделки - разумное вознаграждение за объект оценки без принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны (п. 6 ФСО №2).

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 (п. 14 ФСО №1).

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (п. 12 ФСО №1).

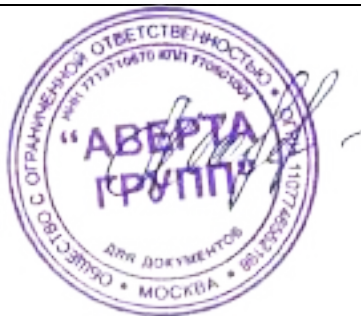
**15. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧИЕ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

**Документы оценщика**

Настоящим сообщаем о соответствии ООО «АВЕРТА ГРУПП» требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ в отношении количества оценщиков в штате оценочной компании.

ФИО специалиста-оценщика	Квалификация, документы о профессиональном образовании
<p>Денисюк Елена Евгеньевна (Оценщик 1 категории, квалификация судебный эксперт)</p>	<p>- НОУ «Институт профессиональной оценки», Москва Диплом о проф. переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ПП№323174, от 19.02.2003г.;</p> <p>- НОУ ДПО «Институт профессионального образования», г. Москва Свидетельство о повышении квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза», 2013 г. №0036/2013</p> <p>- Волгоградский государственный технический университет Диплом о повышении квалификации по программе «Судебная оценочная экспертиза», 2018 г., Д.ДПО №001928</p> <p>- Диплом о профессиональной переподготовке эксперта СРО (2016), - Волгоградский государственный технический университет Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Судебно-товароведческая экспертиза», 2019 г., Д.ДПО №003664</p> <p>- Удостоверение о повышении квалификации, 2020г., № 001/009/2020</p>
	<p>- Член НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №1144 от 16.10.2020г.</p> <p>- Член экспертного совета НП саморегулируемая организация «Деловой союз оценщиков», Свидетельство №0017 от 15.06.2018г.</p>
	<p>- Страховщик: АО «АльфаСтрахование». Страховой полис: №0346R/776/00018/20, дата выдачи 18 марта 2020 г., срок действия полиса с 25.04.2020г. по 24.04.2021г. Страховая сумма составляет: 30 000 000 руб.</p>
	<p>- Квалификационный аттестат №008965-3 от 04 апреля 2018 г. по направлению «Оценка бизнеса»</p> <p>- Квалификационный аттестат №001467-1 от 20 октября 2017 г. по направлению «Оценка недвижимости»</p> <p>- Квалификационный аттестат №016825-2 от 22 марта 2019 г. по направлению «Оценка движимого имущества»</p>
	<p>- Стаж работы в оценочной деятельности 18 лет.</p>

Генеральный директор  
ООО «АВЕРТА ГРУПП»



/Шаров А.А./





Свидетельство является документом  
о предоставлении квалификации

Регистрационный номер 0036/2013



ИНСТИТУТ ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ОЦЕНОЧЕНИЯ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОЛУЧЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Давленок  
Евгени Евгеньевиче (фамилия, имя, отчество)

и том, что он(а) с 11 августа 2021 г. по 21 августа 2021 г.  
повышил(а) свою квалификацию в (на)  
УПЧ ВМД УПМД (наименование)

по управлению  
Автоматизированная процедура  
в области КСИ (наименование)

За время обучения студент(а) знания и навыки по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество баллов	Оценка
<u>Автоматизированная процедура</u>	<u>41</u>	<u>Удовлетворительно</u>
<u>Квалификационные задания</u>	<u>4</u>	<u>Удовлетворительно</u>

Проект(а) стандарт(ов) в (на) \_\_\_\_\_ (наименование программы, дисциплины(а) и/или программы работы на территории) \_\_\_\_\_ (наименование территории)



Дата 11 августа 2021 г. на 2021 г. 31 (подпись)



ДЕЛОВОЙ СОЮЗ  
ОЦЕНЩИКОВ

119180, г. Москва,  
ул. Большая Якиманка,  
д. 31, оф. 322

тел.: +7 499 230-04-50  
факс: +7 499 230-04-50

e-mail: org@srso.ru  
web: www.srso.ru

**Выписка № 13502**  
**из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Денисюк Елена Евгеньевна

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что

Денисюк Елена Евгеньевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков»,

включена в реестр оценщиков 06.04.2018 г. за регистрационным № 1058  
(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

право осуществления оценочной деятельности не приостановлено  
(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на 09.04.2018 г.

Дата составления выписки 09.04.2018 г.

Генеральный директор  
НП СРО «Деловой Союз Оценщиков»



Шендова И.А.



**ПОЛИС**  
к договору страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки № 922/1929240476

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Глинка, д.12, стр.1: ОГРН 102750042413; ИНН 77/0045320) с указанием ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 07 мая 2019 года (далее по тексту – «Правила страхования»).

Дата оформления полиса «25» марта 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	<b>ООО «АВЕРТА ГРУПП»</b> 119180, г. Москва, ул. Яковлева Б., д. 31, эт. 3 пом. I ИНН 7715710670 р/с 40702810497870000048 ПАО «РОСБАНК» БИК 044525256 к/с 30101810000000000256
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 15.04.2021г. по 24 часа 00 минут 14.04.2022г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая государственную кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 15.04.2017 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Препъявление нескольких претензий (исков), вытекающих следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
4. Страховая сумма:	<b>1.000.001.000 (Один миллиард одна тысяча) рублей,</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	<b>114.000 (Сто четырнадцать тысяч) рублей</b>
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1929240476 от 25.03.2021 г. - Правила страхования.
Представитель Страхователя: Бабкина Н.А.	Кол: 32216101

Указанный Полис страхования получен. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.



/Шаров А.А./



/А.М. Тихонов/

16. ПРИЛОЖЕНИЕ 4. КОПИИ ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

**Предложения о продаже земельных участков**

[https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2000\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2087825090](https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2000_ga_snt_dnp_2087825090)

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing for a land plot. The URL in the address bar is [https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_2000\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2087825090](https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_2000_ga_snt_dnp_2087825090). The page header features the logo for the real estate agency "Ключ" (Key) and the text "Агентство недвижимости 'Ключ'". The main title of the listing is "Участок 20,00 га (СНТ, ДНП)" (Plot 20,00 ha (SNT, DNP)). To the right of the title, the price is listed as "2 600 000 Р". Below the title, there are buttons for "Добавить в избранное" (Add to favorites) and "Добавить заметку" (Add note), along with the text "17 августа в 13:05". A large map shows the location of the plot, which is highlighted in green. Below the map, there are several small thumbnail images of the land. On the right side of the page, there is a contact information section with the phone number "8 843 290-16-89" and a button to "Написать сообщение" (Write message). Below this, there is a section for the agency "Агентство недвижимости 'Ключ'" with the text "Агентство недвижимости 'Ключ' - ключ в решении Ваших жилищных проблем". At the bottom right, there is a small image of an interior space and the text "1-4 этажей, 34,8 м², 1110 кв. м, 4 350 000 Р".

avito.ru/obshch/zemelnyye\_uchastki/uchastok\_2000\_sq\_snt\_dnp\_2097825090

Обзор регионов... Google | 9 | Публичные кадаст... Публичные кадаст... Яндекс.Карты — П... Страницы кат... Электронные карт... Служба

**- 2 600 000 Р**  
Кредит наличными. Оформить в Тельюфф. Подобрать

**8 843 290-16-89**

Написать сообщение  
+ Добавить

Агентство недвижимости "Клопп"  
Агентство  
На Avito с апреля 2015

Подписаться на продавца

Вы можете задать  
Вопрос

№ 2007825090. ☎ 909 (+3)

Агентство недвижимости "Клопп"  
Агентство недвижимости "Клопп" - ключ к решению Вашего жилищного вопроса!

1-к. квартира, 34.8 м², 1/10 эт.  
4 950 000 руб.

1-к. квартира, 30.2

Площадь: 2000 кв.м.

Республика Татарстан, Лаишевский р-н [Показать карту](#)

Продается земельный участок сельскохозяйственного назначения 20 Га в Лаишевском районе, д. державино.

Участок ровный, правильной прямоугольной формы, 400м от трассы, 50 м до реки Брысса

Размещен на 4 участка по 5 Га, которые примыкают друг к другу.

Земля плодородная - чернозем.  
Очень красивое, экологически здоровое место.  
В полях есть шепля, детский сад.  
16.24.050201:41

Каждый участок имеет свой кадастровый номер, документы готовы к сделке.  
константиновска забаны астанчи богородское высокая гора кулики соера

По информации, полученной в ходе телефонных переговоров с представителем продавца (тел.: 8 (8452) 90-16-89), объявление о продаже земельных участков было размещено на сайте [www.avito.ru](http://www.avito.ru) до даты оценки (2 августа 2021 г.).

[https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_193\\_ga\\_snt\\_dnp\\_2104147809](https://www.avito.ru/pestretsy/zemelnye_uchastki/uchastok_193_ga_snt_dnp_2104147809)

Участок 19,3 га (СНТ, ДНП)

- 1 930 000 Р

Добавить в избранное Добавить заметку 10 августа в 13:18

Кредит наличными Оформить в Телефон. Подробнее

8 886 889-29-84

Написать сообщение

История  
Частное лицо  
На Avito с февраля 2021

№ 2104147809, от 501 (+3)

Площадь: 1930 сот. Расстояние до центра города: 19 км

Республика Татарстан, Ланшевский р-н. Показать карту

Продан отмеченный участок сельскохозяйственной 19,3 га в Ланшевском р-не рядом с пос. Пельвао 45 км от города.  
Рядом с участком в сквере прид. участок примыкает к лесным насаждениям. На соседних участках ферма и молочная пасека. Также, уютное и живописное место. Через участок проходит линия электричества 220В. Документы на руках. Без торга. На обмен цена выше.  
Рядом, буквально в 1 км пройдет новая Московская трасса М12.  
Кадастр 16:24:060202:175

По информации, полученной в ходе телефонных переговоров с представителем продавца (тел.: 8 (986) 889-29-84), объявление о продаже земельного участка было размещено на сайте [www.avito.ru](http://www.avito.ru) до даты оценки (2 августа 2021 г.).



[https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_796\\_ga\\_snt\\_dnp\\_1202304282](https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_796_ga_snt_dnp_1202304282)

The screenshot shows a listing for a 7.96 ha land plot in SNT, DNP. The price is 882,000 RUB. The listing includes a satellite map, contact information for the seller (Viktoriya, private individual), and a phone number 8 965 584-52-94. There are buttons for 'Написать сообщение' and 'Подписаться на продавца'. The location is specified as Республика Татарстан, Лаишевский р-н.

The screenshot shows the detailed description of the land plot. It includes the following information:

- Кадастровый номер — 16 24 100002 254
- Тип — Земли сельскохозяйственного назначения
- Площадь — 64802 кв. м.
- Кадастровый номер — 16 24 100002 260
- Тип — Земли сельскохозяйственного назначения
- Площадь — 14800 кв. м.

Для заезда на участок специально размечен участок от асфальтовой дороги. Продажа обремененной ипотекой земли.

Можно размещать по 2 Га на 8 участков с общей дорогой (в планах на этот год, и продавать по 1 Га с дорогой к участку, но цена будет выше).

Рядом деревня Елжельново, на данный момент земли обрабатывается местным колхозом (Среднеавиловское сельское поселение).

Участки вдоль леса, шириной примерно 100м, с уклоном вниз и маленькой речкой. Возможен обвал на землю, транспорт, стройматериалы.

По информации, полученной в ходе телефонных переговоров с представителем продавца (тел.: 8 (965) 584-52-94), объявление о продаже земельных участков было размещено на сайте [www.avito.ru](http://www.avito.ru) до даты оценки (2 августа 2021 г.).

**Аналитическая справочная информация**

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.07.2021 года				0,99	0,97	0,91	
участка, качества дорог							
2	Земли населенных пунктов под многоквартирную многоквартирную застройку - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей застройки многоквартирных домов (квартал), пригодности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,96	0,99	0,96	0,96	0,94
3	Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (закрытый двор, водоем и пр.), пригодности района и социального окружения, возможности застройки многоквартирных домов, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,91	0,95	0,99	0,94	0,92	0,91
4	ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, вода, водоем и пр.), развитости социальной инфраструктуры, возможности застройки многоквартирных домов, общей площади участка, степени развития общественного транспорта			0,90	0,92	0,99	0,87
5	Земли промышленности, транспорта, связи и иных специальных назначений - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей застройки многоквартирных домов, общей площади участка, транспортного трафика, наличия подземных дорог	0,77	0,94	0,99	0,99	0,89	0,83
6	Сельскохозяйственного назначения - в зависимости от близости к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почвы, наличия транспортной и инженерной инфраструктуры, общей площади участка	0,73	0,90	0,99	0,83	0,76	0,74
7	Земельные участки сельскохозяйственного назначения с возможностью назначения категория - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, вода, водоем и пр.), технических возможностей застройки многоквартирных домов, общей площади участка	0,73	0,90	0,99	0,91	0,96	0,88

**Примечание:**

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
  2. При расстоянии до центра застройки и обозначении застроенных территорий (сторы, длины, ширины, площади) не может быть использованы данные в пределах:
    - не более 1 км для земель - земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с высокой плотностью застройки, или с наличием существенных характеристик окружающей территории;
    - не более 1 км для земель с высокой плотностью застройки (например, для дачных поселений и в виде расположенных многоквартирных домов, или для земель общей площадью, расположенных на территории застроенной территории, и территории вокруг нее) с высокой плотностью застройки (например, транспортным трафиком, обозначением инженерной и транспортной инфраструктурой)
  3. Акция обязательной для исполнения государственной программы Российской Федерации выкуп земель, расположенных на территории корректировки рыночной стоимости земель на торгах (субсидия)
- По сведениям о наличии населенных пунктов и территории, расположенных на территории:
- **включая:** город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Истринский, Реутов, Люберцы, Красногорск, Санкт-Петербург, Сочи, Ялта, а также земельные участки на территории территории;
  - **исключая:** общинные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и не города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровых зон от административного центра, города Московской области, не входящие в А-группу, города Ленинградской области, другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не входящие в А-группу, а также земельные участки, расположенные на территории

## 5.1. Общие характеристики местоположения

### 5.1.1. Территориальные коэффициенты. Зависимость стоимости земельных участков от удаленности от областного центра

Как отмечалось выше, общее местоположение земельного участка определяется его расположением по отношению к общей инфраструктуре территории, то есть близостью к крупным населенным пунктам, крупным торговым, промышленным и культурным центрам, основным транспортным магистралям. Для учета этого фактора в справочнике были выделены типовые территориальные зоны в зависимости от удаления от областного центра, классификация которых содержится в таблице 13.

#### Классификация территориальных зон в пределах региона в зависимости от удаления от областного центра

Таблица 13

Описание типовой зоны	Расстояние до областного центра, км
Земельные участки, примыкающие к границе областного центра	-
Земельные участки, расположенные на удалении до 30 км от областного центра	<30
Земельные участки, расположенные на удалении 30-70 км от областного центра	30-70
Земельные участки, расположенные на удалении более 70 км от областного центра	>70

В данном разделе приводятся соответствующие территориальные коэффициенты. В соответствии с общей концепцией справочника значения коэффициентов

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 16

Земельные участки под пашню		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,19	1,37	1,61
	<30	0,84	1,00	1,15	1,35
	30-70	0,73	0,87	1,00	1,18
	>70	0,62	0,74	0,85	1,00

Таблица 17

Земельные участки под кормовые угодья		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,28	1,39	1,64
	<30	0,78	1,00	1,08	1,28
	30-70	0,72	0,92	1,00	1,18
	>70	0,61	0,78	0,85	1,00

Таблица 18

Земельные участки под многолетние насаждения		Удаление аналога от облцентра, км			
		у границы	< 30	30-70	>70
Удаление объекта оценки от облцентра, км	у границы	1,00	1,18	1,35	1,64
	<30	0,85	1,00	1,15	1,39
	30-70	0,74	0,87	1,00	1,21
	>70	0,61	0,72	0,82	1,00

*Матрицы коэффициентов*

Таблица 35

Земельные участки под пашни						
Площадь, га		аналог				
		<10	10-30	30-100	100-1000	≥1000
объект оценки	<10	1,00	1,07	1,21	1,49	1,58
	10-30	0,93	1,00	1,13	1,39	1,48
	30-100	0,83	0,89	1,00	1,24	1,31
	100-1000	0,67	0,72	0,81	1,00	1,06
	≥1000	0,63	0,68	0,76	0,94	1,00

Таблица 36

Земельные участки под кормовые угодья				
Площадь, га		аналог		
		<10	10-30	≥30
объект оценки	<10	1,00	1,11	1,21
	10-30	0,90	1,00	1,09
	≥30	0,83	0,92	1,00

Таблица 37

Земельные участки под многолетние насаждения				
Площадь, га		аналог		
		<0,5	0,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,16	1,23
	0,5-5	0,86	1,00	1,05
	≥5	0,81	0,95	1,00

Таблица 38

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

Далее на графиках (рис. 13-20) представлены зависимости стоимости земельных участков сельскохозяйственного назначения от площади (масштабный фактор), при этом, по оси абсцисс (x) отображается площадь объекта (га), а по оси ординат - поправочные коэффициенты.

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.07.2021 года

Группа	Характеристики формы и рельефа участка	коэффициент	коэффициент	Среднее значение
1	Земельные участки с естественной заливкой, расположенные в границах территории, застроенной промышленными объектами, зданиями, сооружениями, а также земельные участки с естественной заливкой, расположенные по форме и рельефу полностью пригодные для застройки с учетом особенностей рельефа местности и рельефных особенностей			5,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов: 1. Земельные участки в границах территории, застроенной промышленными объектами, зданиями, сооружениями, а также земельными участками с естественной заливкой, расположенные по форме и рельефу полностью пригодные для застройки с учетом особенностей рельефа местности и рельефных особенностей. 2. Земельные участки с естественной заливкой, расположенные по форме и рельефу полностью пригодные для застройки с учетом особенностей рельефа местности и рельефных особенностей. 3. Земельные участки с уклоном местности более 30 %. 4. Земельные участки, расположенные в балках, оврагах или в подтопляемой пойме реки. 5. Земельные участки с уклоном местности или, если это не предусмотрено проектом. 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, делающими их непригодными для строительства и использования.	0,70	0,91	3,02
3	Земельные участки, расположенные в границах территории, застроенной промышленными объектами, зданиями, сооружениями, а также земельными участками с естественной заливкой, расположенные по форме и рельефу полностью пригодные для застройки с учетом особенностей рельефа местности и рельефных особенностей.	1,24	1,20	5,14
4	Земельные участки с панорамным видом на море, парк, парк и другие объекты достояния культуры и ландшафта.	1,30	1,30	0,21

1 - Если действует одновременно несколько факторов, то для каждого фактора необходимо применять свой коэффициент.  
 2 - для участков в границах территории, застроенной промышленными объектами, зданиями, сооружениями, а также земельными участками с естественной заливкой, расположенные по форме и рельефу полностью пригодные для застройки с учетом особенностей рельефа местности и рельефных особенностей, коэффициент равен нулю.

Как правило, при наличии факторов, влияющих на стоимость участка, формируется единый коэффициент, который учитывает все факторы и составляет итоговый коэффициент. При этом коэффициент корректировки применяется к стоимости участка, определенной в соответствии с условиями, установленными в законе, с учетом особенностей рельефа местности и рельефных особенностей. Коэффициент корректировки применяется к стоимости участка, определенной в соответствии с условиями, установленными в законе, с учетом особенностей рельефа местности и рельефных особенностей. Коэффициент корректировки применяется к стоимости участка, определенной в соответствии с условиями, установленными в законе, с учетом особенностей рельефа местности и рельефных особенностей.

17. ПРИЛОЖЕНИЕ 5. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ

483819

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии  
наименование органа регистрации прав

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 24.08.2021, поступившего на рассмотрение 24.08.2021, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1


Земельный участок		Вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 4	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3			
24.08.2021г. № КУВИ-002/2021-110688748		16.24-000000-6657			
Кадастровый номер:					
Номер кадастрового квартала:		16.24-000000			
Дата присвоения кадастрового номера:		11.05.2021			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют			
Местоположение:		Республика Татарстан, Дашевский муниципальный район, Никольское сельское поселение			
Площадь, м <sup>2</sup> :		7610597 +/- 1931			
Кадастровая стоимость, руб.:		не определена			
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:		16.00-000000-243, 16.00-000000-165, 16.24-000000-5935, 16.24-000000-5936, 16.00-000000-1034,			
Категория земель:		16.00-000000-308			
Виды разрешенного использования:		Земли сельскохозяйственного назначения			
Статус записи об объекте недвижимости:		Сельскохозяйственное производство			
Особые отметки:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"			
Получитель выписки:		Граница земельного участка состоит из 67 когуров.			
		Занна Вячеслав Юрьевич			

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
СЕРГИЯ АЛЕКСАНДРОВИЧА ПЕЛИ

Сертификат № 007971-037-МД  
Выдана: Республика Татарстан  
Действителен с 23.03.2021 по 23.08.2022

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ АКТУАЛЬНЫХ  
ДАШЕВСКИЙ ОФИЦИАЛ ГБУ МФЦРТ.  
Г. ДАШЕВО, УЛ. ДАШЕВОВА, Д. 43А

УПОЛНОМОЧЕННЫЙ СОТРУДНИК  
КОМБОВСКАЯ КСЕНИЯ АЛЕКСАНДРОВНА



Исполнитель: *КС* **КСЕНИЯ АЛЕКСАНДРОВНА КОМБОВСКАЯ**  
Дата: *31.08.2021*

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

Раздел 2 Лист 2

		Земельный участок	
		вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 2		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3
24.08.2021г. № КУВИ-002.2021-110688748		Всего листов выписки: 4	
Кадастровый номер:		16:24:009000:6657	
1	Правообладатель (правообладатели)	1.1	Закртыый реентный паевой инвестиционный фонд "ФБ-Рейтингй инвестиционный фонд"
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права.	2.1	Общая долевая собственность. 16:24:009000:6657:16/116/2021-3 02.08.2021 10:20:52
4	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа.	4.1	данные отсутствуют
5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
	5.1 вид		Доверительное управление
	дата государственной регистрации:		02.08.2021 10:20:52
	номер государственной регистрации:		16:24:009000:6657:16/116/2021-4
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 02.08.2021 по 31.03.2024
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ООО "УК "Простор Инвест" Д.У.Д.РПФ. "Инвестиционный рейтинг фонд", ИНН: 7707423596
	основание государственной регистрации:		Изменения и дополнения №10 в правила доверительного управления Закрытым рейтингом паевым инвестиционным фондом "ФБ-Рейтингй инвестиционный фонд", выдан 29.02.2016
			Правила доверительного управления, выдан 24.04.2009.
			Изменения и дополнения №13 в правила доверительного управления Закрытым рейтингом паевым инвестиционным фондом "ФБ-Рейтингй инвестиционный фонд", выдан 27.08.2019
			Изменения и дополнения №12 в правила доверительного управления, выдан 16.04.2019.
			Изменения и дополнения №11 в правила доверительного управления, выдан 09.11.2018.
			Изменения и дополнения №14 в правила доверительного управления Закрытым рейтингом паевым инвестиционным фондом "Инвестиционный рейтинг фонд", выдан 27.08.2019
		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ ОПЕРАЦИОННЫМ ЛИЦОМ Сертификат: 99797701307-МД.37118170140505050 Выдан: 08.08.2021 Действителен до: 23.06.2022	
		ПОЛУЧЕННЫЙ СЕРТИФИКАТ ДОКУМЕНТАЛЬНЫЕ ПОДПИСИ Г. ДАШЕВО, УЛ. ДАШЕВСКАЯ, Д. 45А 08.08.2021	
		ВРЕМЯ 08.08.2021	
		ДАТА 08.08.2021	



Лист 3

Земельный участок вид объекта недвижимости		Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
Лист № 2 раздела 2				
24.08.2021г. № КУВИ-002/2021-110688748				
Кадастровый номер:		16:24:0060000:6657		
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым реитимом паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Реитимый инвестиционный фонд", № 1209, выдан 09.12.2013			
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым реитимом паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Реитимый инвестиционный фонд", № 9, выдан 02.05.2012			
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым реитимом паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Реитимый инвестиционный фонд", № 13, выдан 12.07.2012			
	Изменения и дополнения в правила доверительного управления Закрытым реитимом паевым инвестиционным фондом "ТФБ - Реитимый инвестиционный фонд", № 24, выдан 12.12.2012			
	данные отсутствуют			
	данные отсутствуют			
	данные отсутствуют			
	данные отсутствуют			
	данные отсутствуют			
	данные отсутствуют			
	данные отсутствуют			
	данные отсутствуют			
	Предоставлены документы на государственную регистрацию прав без одновременного государственного кадастрового учета (при наличии в ЕГРН сведений об объекте недвижимости имущества); Регистрация ограничений прав на объект недвижимости и обременений объекта недвижимости			
	данные отсутствуют			
	данные отсутствуют			

СВЕДЕНИЯ ПОЛУЧЕНЫ ИЗ АВТОМАТИЗИРОВАННОЙ СИСТЕМЫ  
**ЛАНИВЕСКИЙ ОФИС ЛТД**  
 Г. ДАШЕВО, УЛ. ДЖЕДЕВЕРДИ, Д. 10А

**УДОЛНОВЕННЫЙ СОТРУДНИК**  
 ЧОМБОВАЯ ЖЕЗЭН А. ЛЕКМАНОВА

инициалы, фамилия  
 ВРЕМЯ  
 05.08.2021

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 СА. ДУЛИН С. А. И. (ИНН: 1011010000)

Сертификат: 99007971/ЛТД/МД/ЦР/И/И/1011010000/0001  
 Выдан: 08.08.2021  
 Действителен до: 23.08.2022

Лист № 1 раздела 3  
 24.08.2021г. № КУВИ-002/2021-110688748  
 Кадастровый номер  
 16:24:000000-6657  
 План (чертеж, схема) земельного участка

Лист № 1 раздела 3  
 Всего листов раздела 3: 1  
 Всего разделов: 3  
 Всего листов выписки: 4

Земельный участок  
 вид объекта недвижимости  
 16:24:000000-6657



Масштаб 1:100000  
 Условные обозначения  
 Документ подписан  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ  
 СЕРТИФИКАТ ПОДПИСИ № 16:24:000000-6657  
 Сертификат № 303752160-МД  
 Выданный Регистратором  
 Действителен с 23.05.2021 по 23.06.2022

полное наименование должности