

# ОТЧЕТ

## об определении рыночной стоимости объекта оценки

<b>Объект оценки:</b>	<b>Земельный участок кад.№ 16:24:240301:1773, общей площадью 1 740 966 кв.м., земельный участок кад.№ 16:24:240301:1774, общей площадью 226 285 кв.м., земельный участок кад.№ 16:24:240301:1775, общей площадью 639 099 кв.м., земельный участок кад.№ 16:24:240301:1776, общей площадью 334 165 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово</b>
<b>Вид стоимости:</b>	<b>Рыночная стоимость</b>
<b>Заказчик оценки:</b>	<b>ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «ТФБ-Рентный инвестиционный фонд»</b>
<b>Оценщик:</b>	<b>Хасанов Ильнар Илгизарович</b>
<b>Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор:</b>	<b>ООО «АК ВОСТОК»</b>
<b>Дата определения стоимости:</b>	<b>12.01.2017г.</b>
<b>Дата проведения оценки:</b>	<b>12.01.2017г.</b>
<b>Дата составления отчета:</b>	<b>13.01.2017г.</b>
<b>Дата обследования:</b>	<b>12.01.2017г.</b>
<b>Порядковый номер отчета:</b>	<b>12</b>

КАЗАНЬ

2017 год

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО.....</b>	<b>3</b>
<b>1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>5</b>
<b>2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>7</b>
<b>3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....</b>	<b>8</b>
<b>4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>10</b>
<b>5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....</b>	<b>11</b>
<b>6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....</b>	<b>12</b>
<b>7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....</b>	<b>13</b>
<b>8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>14</b>
<b>9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....</b>	<b>14</b>
<b>10.ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....</b>	<b>16</b>
<b>11.ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>21</b>
<b>12.АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....</b>	<b>25</b>
<b>13.ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ .....</b>	<b>55</b>
<b>14.РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>62</b>
<b>14.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>62</b>
<b>14.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>64</b>
<b>14.3. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>66</b>
<b>15.СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....</b>	<b>73</b>
<b>16.ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>75</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>76</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ЗАКЛЮЧЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНЫХ ЭКСПЕРТИЗ -ОТСУТСТВУЮТ .....</b>	<b>76</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ .....</b>	<b>77</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ .....</b>	<b>78</b>

Генеральному директору  
ЗАО «УК «ТФБ Капитал»  
Д.У. ЗПИФ рентный  
«ТФБ-Рентный инвестиционный фонд»  
Яруллиной А.Ф.

Уважаемая Айгуль Фирдинатовна!

На основании договора №62-О от 17.03.2009г. и задания на оценку №62-О/47-16 от 30.12.2016г., заключенных между ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «ТФБ-Рентный инвестиционный фонд» и ООО «АК ВОСТОК» нами была произведена оценка рыночной стоимости земельного участка кад.№ 16:24:240301:1773, общей площадью 1 740 966 кв.м., земельного участка кад.№ 16:24:240301:1774, общей площадью 226 285 кв.м., земельного участка кад.№ 16:24:240301:1775, общей площадью 639 099 кв.м., земельного участка кад.№ 16:24:240301:1776, общей площадью 334 165 кв.м., расположенных по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово, по состоянию на дату оценки 12.01.2017 г.

Цель оценки – определение рыночной стоимости объектов оценки для принятия управленческого решения.

Оценка производилась в соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 (с учетом изменений, существующих на дату составления отчета), Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности: ФСО № 1, 2, 3, 7 утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297-299, от 25.09.2014г. №611 соответственно, а также в соответствии МСО 2011 (IVS 2011), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и со стандартами и правилами Общероссийской оценочной организации Российское общество оценщиков (РОО) с учетом изменений и дополнений на дату оценки, и другими нормативными актами, действующими в области оценочной деятельности.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению, что на дату оценки рыночная стоимость объекта оценки составляет (с учетом округления):

**1 089 624 065 (Один миллиард восемьдесят девять миллионов шестьсот двадцать четыре тысячи шестьдесят пять) рублей, НДС не облагается, в том числе:**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.
1	Земельный участок	16:24:240301:1773	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	1 740 966,00	645 124 562	370,56
2	Земельный участок	16:24:240301:1774	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	226 285,00	83 851 156	370,56
3	Земельный участок	16:24:240301:1775	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район,	639 099,00	236 821 662	370,56

ООО «АК ВОСТОК»

420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф. 25-2, тел. 20-20-594

			Сокуровское сельское поселение, д.Обухово			
4	Земельный участок	16:24:240301:1776	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	334 165,00	123 826 685	370,56
	<b>Итого:</b>				<b>1 089 624 065</b>	

Данные о произведенных расчетах приведены в письменном отчете.

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

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, касающиеся оценки или методики ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,

Генеральный директор ООО «АК ВОСТОК»



Мухаметзянова Г.Р.

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

**Объект оценки** Земельный участок кад.№ 16:24:240301:1773, общей площадью 1 740 966 кв.м., земельный участок кад.№ 16:24:240301:1774, общей площадью 226 285 кв.м., земельный участок кад.№ 16:24:240301:1775, общей площадью 639 099 кв.м., земельный участок кад.№ 16:24:240301:1776, общей площадью 334 165 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово

Источник: данные предоставленные заказчиком

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.1.1

#### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:24:240301:1773
Кадастровый паспорт	№99/2016/11145087 от 29.12.2016г.
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Площадь, кв.м.	1 740 966,00
Кадастровая стоимость, руб.	217 742 617,62
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:24:240301:1774
Кадастровый паспорт	№99/2016/11145101 от 29.12.2016г.
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Площадь, кв.м.	226 285,00
Кадастровая стоимость, руб.	28 301 464,95
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:24:240301:1775
Кадастровый паспорт	№99/2016/11145102 от 29.12.2016г.
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Площадь, кв.м.	639 099,00
Кадастровая стоимость, руб.	79 932 111,93
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:24:240301:1776

Кадастровый паспорт	№99/2016/11145103 от 29.12.2016г.
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Площадь, кв.м.	334 165,00
Кадастровая стоимость, руб.	41 794 016,55
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление

Источник: кадастровые паспорта земельных участков, данные предоставленные заказчиком

## 1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 1.2.1

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Стоимость по затратному подходу, руб.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Согласованная рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	16:24:240301:1773	не применялся	не применялся	645 124 562	645 124 562
2	Земельный участок	16:24:240301:1774	не применялся	не применялся	83 851 156	83 851 156
3	Земельный участок	16:24:240301:1775	не применялся	не применялся	236 821 662	236 821 662
4	Земельный участок	16:24:240301:1776	не применялся	не применялся	123 826 685	123 826 685

Источник: расчеты

## 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 1.3.1

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

**1 089 624 065 (Один миллиард восемьдесят девять миллионов шестьсот двадцать четыре тысячи шестьдесят пять) рублей, НДС не облагается, в том числе:**

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.
1	Земельный участок	16:24:240301:1773	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	1 740 966,00	645 124 562	370,56
2	Земельный участок	16:24:240301:1774	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	226 285,00	83 851 156	370,56
3	Земельный участок	16:24:240301:1775	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	639 099,00	236 821 662	370,56
4	Земельный участок	16:24:240301:1776	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	334 165,00	123 826 685	370,56
	<b>Итого:</b>				<b>1 089 624 065</b>	

### 1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

### 1.5. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №62-О от 17.03.2009г. и задание на оценку №62-О/47-16 от 30.12.2016г, заключенные между ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «ТФБ-Рентный инвестиционный фонд» и ООО «АК ВОСТОК».

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.1

### Задание на оценку

Объект оценки	Земельный участок кад.№ 16:24:240301:1773, общей площадью 1 740 966 кв.м., земельный участок кад.№ 16:24:240301:1774, общей площадью 226 285 кв.м., земельный участок кад.№ 16:24:240301:1775, общей площадью 639 099 кв.м., земельный участок кад.№ 16:24:240301:1776, общей площадью 334 165 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово				
Состав Объекта оценки	№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.
	1	Земельный участок	16:24:240301:1773	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	1 740 966,00
	2	Земельный участок	16:24:240301:1774	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	226 285,00
	3	Земельный участок	16:24:240301:1775	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	639 099,00
	4	Земельный участок	16:24:240301:1776	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	334 165,00
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Кадастровые паспорта земельных участков				
Права и существующие ограничения (обременения) права, учитываемые при оценке объекта оценки	Права - общая долевая собственность Ограничения (обременения) - доверительное управление. Обременения «доверительное управление» и «аренда» указываются в правоустанавливающих (правоподтверждающих) документах – свидетельствах о государственной регистрации права, но не сказывается на ликвидности объекта недвижимости, т.к. задача обременения – это документальное закрепление правомочий управляющей компании по владению и распоряжению недвижимым имуществом, принадлежащем на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев. Данный вид обременения не изменяет качественные характеристики недвижимого имущества, соответственно не влияет на уменьшение его стоимости.				
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки с целью принятия управленческих решений				
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.				
Вид стоимости	Рыночная				
Дата оценки	12.01.2017г.				

Срок проведения оценки	09.01.2017г.-13.01.2017г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.</p> <p>2. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.</p> <p>3. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.</p> <p>4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.</p> <p>5. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.</p> <p>6. Оценщик не принимает на себя ответственность за бухгалтерскую и финансовую отчетность, предоставленную Заказчиком. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к оцениваемым объектам, несет Заказчик.</p> <p>7. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях</p> <p>8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.</p> <p>9. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.</p> <p>10. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков запрещается, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации.</p> <p>11. Любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика должен содержать изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.</p> <p>12. От оценщиков не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.</p> <p>13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки.</p> <p>14. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.</p>
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено.
Срок действия отчета об оценке (ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости)	6 месяцев с даты оценки объекта. (в соотв. п. 1.6.Указания Центрального Банка Российской Федерации (Банк России) № 3758-У от 25 августа 2015 г.)

### 3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

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



• Утверждения о фактах, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;

- Анализ и заключения ограничены только изложенными допущениями и условиями;
- Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- Вознаграждения оценщика не зависят от какого-либо аспекта отчета;
- Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами исполнителя;
- Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества;

имущества;

- Оценщик производил обследование имущества лично;
- Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета;

• Проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах допущений и ограничительных условий, использованных оценщиком при проведении оценки, являющихся частью настоящего отчета;

• Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

• Вознаграждение оценщика ни в какой степени не связано с объявлением оговоренной стоимости, определении стоимости в пользу заказчика или с последующими событиями, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;

• Заключение о стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, утвержденных Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297-299, от 25.09.2014г. №611), и «Свод стандартов и правил РОО 2015» утвержденных протоколом Совета РОО № 07-Р от 23.12.2015 г., МСО 2011 (IVS 2011), выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СРО РОО 2013, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части не противоречащей российскому законодательству и стандартам.

• Определенная рыночная стоимость объекта оценки признается действительной по состоянию на 12.01.2017г.

Оценщик



Хасанов И.И.

#### **4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Работы, использованные для проведения оценки, включают в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Осмотр объекта оценки.
3. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
4. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.
5. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
6. Составление отчета об оценке.

## 5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5.1

### Сведения о Заказчике

Полное наименование	ЗАО «УК «ТФБ Капитал» Д.У. ЗПИФ рентный «ТФБ-Рентный инвестиционный фонд»
Место нахождения	420111, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Чернышевского, д.43/2
ОГРН	1067746696951
Дата присвоения	13.06.2006г.

Таблица 5.2

### Сведения об оценщике

<b>Оценщик</b>	<b>Хасанов Ильнар Илгизарович</b>
Номер контактного телефона	8-843-20-20-594
Почтовый адрес	г. Казань, 420015 а/я 44
Место нахождение оценщика	420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2
Адрес электронной почты	akvostok@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская Общественная организация Российское общество оценщиков, реестр оценщиков, №007022 от 19.11.2010г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ИП-1 №108583 от 09.07.2010г., Институт экономики управления и права (г.Казань)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Казанский филиал СОАО «ВСК», полис №16490В4000095 выдан 07.10.2016г. срок действия с 07.10.16г. по 06.10.17 г., страховая сумма 500 000 руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	Шесть лет
Информация о деятельности оценщика	Выписка, представленная общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» на оценщика Хасанова И.И. представлена в Приложении настоящего отчета.

Таблица 5.3

### Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «АК ВОСТОК»</b>
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1161690152205 дата присвоения 26.09.2016г.
Место нахождения, юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	420044, РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, 49, оф.25-2 тел. 8-843-20-20-594
Сведения о страховой ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ОАО «АльфаСтрахование». Страховой полис №4991R/776/00738/6-01 Страховая сумма 10 000 000,00 руб. Срок действия: 28.02.2016г.-27.02.2016г.
Информация обо всех привлекаемых специалистах к проведению оценке и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении объекта оценки	Не привлекался
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	<ul style="list-style-type: none"> <li>оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;</li> <li>оценщик не имеет вещные или обязательственные права в отношении объекта оценки вне договора;</li> <li>оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика;</li> <li>вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это могло негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки, отсутствует;</li> <li>размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не</li> </ul>

	зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки; • юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика; • размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

2. Исходные данные, использованные при подготовке отчета, были получены из источников, считающихся достоверными. Тем не менее, по причине того, что оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

3. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.

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

5. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

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

7. Результат работы оценщиков (отчет) достоверен лишь в полном объеме и действует лишь в указанных целях

8. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в

рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

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

10. Публикация отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщиков запрещается, иначе как с письменного разрешения Оценщиков относительно формы и контекста публикации.

11. Любой опубликованный документ со ссылкой на заключение Оценщика должен содержать изложение всех допущений и отступлений от Стандартов.

12. От оценщиков не требуется предоставления дополнительных сведений, равно как и давать показания в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, за исключением случаев предусмотренных действующим законодательством.

13. Оценщиком был проведен персональный осмотр объекта оценки.

14. Все расчеты, выполненные для целей подготовки настоящего Отчета, произведены в программе Microsoft Office Excel; числовая информация представлена в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном, сами расчеты выполнялись с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.

## **7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

В числе основных источников информации, используемых в настоящем отчете, можно выделить:

- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 №568-р.
- Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога», рекомендованные к применению решением Совета АРБ от 02.04.2009 г. от 02.04.2009г.

- Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости: учеб.пособие / Л.И. Найденев. – Казань: Изд-во «Познание» Института экономики, управления и права. 2009. – 208 с.
- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации, М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271.
- «Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание четвертое актуализированное и расширенное», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.
- «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» авторы: Помулев Александр Александрович, Помулева Наталья Сергеевна. Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2014.
- Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости» учебное пособие М., «Финансы и Статистика» в 2005г.
- Методическая литература и периодические издания по оценке.
- Интернет-сайт Центрального Банка РФ [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)
- Интернет-сайт Министерства Экономического Развития России <http://www.economy.gov.ru>
- Интернет-сайт Министерства Экономического Развития Республики Татарстан: <http://mert.tatarstan.ru>
- Интернет сайт <https://ru.wikipedia.org/wiki>
- При проведении оценки для подбора объектов-аналогов и анализа рынка объекта оценки оценщик использовал открытые источники информации: [www.kazned.ru](http://www.kazned.ru), [www.irr.ru](http://www.irr.ru), [www.m-kazan.ru](http://www.m-kazan.ru), [www.avito.ru](http://www.avito.ru), [www.reportal.ru](http://www.reportal.ru), , <http://www.tatre.ru/>, <http://www.ligheconomic.ru/>, архива оценщика, интервью с представителями агентств недвижимости.

Ссылки на эти и прочие источники информации, использованные в отчете, указаны по тексту отчета.

## **8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

1. Кадастровые паспорта земельных участков.

## **9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ**

При проведении оценки объекта оценки в настоящем отчете были использованы следующие стандарты, **обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в**

соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности» (с учетом поправок, действующих на дату составления отчета):

1. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №1, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297.

2. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №2, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №298.

3. Федеральный стандарт оценки, обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности ФСО №3, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №299.

4. Федеральный стандарт оценки №7, обязательный к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611).

5. МСО 2011 (IVS 2011), выполненного под редакцией Г.И. Микерина, И.Л. Артеменкова М: СРОО РОО 2013

6. Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» в части, не противоречащей российскому законодательству и стандартам.

7. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности Общероссийской Общественной организации Российское общество оценщиков (РОО).

#### **Основные положения в соответствии с международными стандартами оценки**

Справедливая стоимость - это расчетная цена при передаче активов или обязательств между конкретными осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы каждой из сторон.

Определение и применение справедливой стоимости в соответствии с МСФО рассматриваются в стандарте МСО 300 «Оценки для финансовой отчетности».

Оценки, проводимые для включения их результатов в финансовую отчетность, должны подготавливаться в соответствии с требованиями применимых стандартов финансовой отчетности. К ним также применяются принципы, содержащиеся в Общих стандартах (МСО 101, 102 и 103), за исключением случаев конкретной модификации этих принципов положениями соответствующих стандартов бухгалтерского учета или настоящего стандарта

Концептуальные основы оценки инвестиционной недвижимости в соответствие с Международными стандартами финансовой отчетности (МСФО, IFRS).

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) - Стандарты и Интерпретации, принятые Комитетом по международным стандартам финансовой отчетности (КМСФО), они включают:

- Международные стандарты финансовой отчетности (IFRS);
- Международные стандарты финансовой отчетности (IAS);

Интерпретации, разработанные Комитетом по интерпретациям международной финансовой отчетности (IFRIC) или прежним Постоянным комитетом по интерпретациям (ПКИ), и утвержденные КМСФО.

Основными документами, регламентирующими оценку инвестиционной недвижимости для целей МСФО, являются:

- IAS 40 (Международный стандарт бухгалтерского учета) «Инвестиционная недвижимость»;
- Принципы МСО «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости»;
- МСО 300 (Международное применение оценки) «Оценка для финансовой отчетности»;

Оценка инвестиционной недвижимости в рамках данного Отчета производится для целей подготовки финансовой отчетности компании в соответствии с Международными стандартами финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

## **10. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

**СУБЪЕКТ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ** - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

**ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ** - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**К ОБЪЕКТАМ ОЦЕНКИ ОТНОСЯТСЯ:**

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте. - объект гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.

**ЦЕНА** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.



**СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ** – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**ПОДХОД К ОЦЕНКЕ** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**МЕТОД ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, ДАТА ОЦЕНКИ)** - это дата по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. Информация, о событиях произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**ДОПУЩЕНИЕ** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

**ОБЪЕКТ-АНАЛОГ** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ** - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

**ЭКСПЕРТИЗА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ** - действия эксперта или экспертов саморегулируемой организации оценщиков в целях проверки отчета, подписанного оценщиком или оценщиками, являющимися членами данной саморегулируемой организации, на соответствие требованиям законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности (в том числе требованиям настоящего Федерального закона, федеральных стандартов оценки и других актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности), стандартов и правил оценочной деятельности, а в случае проведения экспертизы отчета об определении рыночной стоимости объекта оценки также в целях подтверждения рыночной стоимости объекта оценки, определенной оценщиком в отчете.

**ДОХОДНЫЙ ПОДХОД** - совокупность методов оценки, основанных на определении

ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

**СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

**ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

**ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ** - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

**РЕЗУЛЬТАТ ОЦЕНКИ** - итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе 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, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ** объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**ИНВЕСТИЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ** объекта оценки - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

**ЛИКВИДАЦИОННАЯ СТОИМОСТЬ** объекта оценки - это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

**КАДАСТРОВАЯ СТОИМОСТЬ** объекта оценки – установленная в процессе

государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

**ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ** – собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе настоящим Федеральным стандартом оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

**УСЛУГА ПО ОЦЕНКЕ** – взаимодействие оценщика и заказчика, а также собственная деятельность оценщика, в соответствии с целями оценки, результатом которых является определение стоимости объекта оценки.

**НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО** – в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

**ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО** – вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги.

**ИЗНОС** - уменьшение полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

**ФИЗИЧЕСКИЙ ИЗНОС** – износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов.

**ФУНКЦИОНАЛЬНЫЙ ИЗНОС**– износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам.

**ВНЕШНИЙ (ЭКОНОМИЧЕСКИЙ) ИЗНОС** – износ в результате изменения внешних экономических факторов.

**УСТРАНИМЫЙ ИЗНОС** – это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

**НЕУСТРАНИМЫЙ ИЗНОС** – износ объекта недвижимости, затраты на устранение которого превышают дополнительную стоимость объекта недвижимости, получаемую в результате его устранения.

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

**СПРАВЕДЛИВАЯ СТОИМОСТЬ** – это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (МСФО 13).

Инвестиционная собственность по IAS (40) «ИНВЕСТИЦИОННАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ» – это собственность, представленная следующими видами активов:

- 1 земля;
- 2 здания;
- 3 часть здания;
- 4 земля и здания.

Владелец собственности (или арендатор, по договору финансовой аренды), получает арендную плату или прирост стоимости капитала, или и то и другое.

К инвестиционной собственности не относится собственность, принадлежащая владельцу или арендатору:

- 1 используемая владельцем или арендатором в производстве, поставках товаров, услуг или в административных целях;
- 2 предназначенная для продажи в ходе обычной коммерческой деятельности.

**ОБЪЕКТЫ СОБСТВЕННОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ДЛЯ СОБСТВЕННЫХ НУЖД** – это собственность, используемая владельцем (собственником или арендатором по договору финансовой аренды) в коммерческих целях. К ним применяется МСФО (IAS) 16 «Основные средства».

Пункт 40 «Принципы МСО» в части «Базы оценки, отличные от рыночной стоимости» гласит: «Определение справедливой стоимости в МСФО отличается от приведенного выше определения. Комитет по стандартам считает, что определения справедливой стоимости, содержащиеся в МСФО, в целом соответствуют рыночной стоимости».

**РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ** — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен актива на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при

которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Таким образом, из вышеуказанного следует, что оценщик при проведении оценки инвестиционной недвижимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» и МСО определяет рыночную стоимость, которая отражает справедливую стоимость актива.

## **11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Объект оценки — Земельный участок кад.№ 16:24:240301:1773, общей площадью 1 740 966 кв.м., земельный участок кад.№ 16:24:240301:1774, общей площадью 226 285 кв.м., земельный участок кад.№ 16:24:240301:1775, общей площадью 639 099 кв.м., земельный участок кад.№ 16:24:240301:1776, общей площадью 334 165 кв.м., расположенные по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово.

### **11.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Таблица 11.1.1

#### Количественные и качественные характеристики земельных участков

Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:24:240301:1773
Кадастровый паспорт	№99/2016/11145087 от 29.12.2016г.
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Площадь, кв.м.	1 740 966,00
Кадастровая стоимость, руб.	217 742 617,62
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:24:240301:1774
Кадастровый паспорт	№99/2016/11145101 от 29.12.2016г.
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Площадь, кв.м.	226 285,00
Кадастровая стоимость, руб.	28 301 464,95
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление

Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:24:240301:1775
Кадастровый паспорт	№99/2016/11145102 от 29.12.2016г.
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Площадь, кв.м.	639 099,00
Кадастровая стоимость, руб.	79 932 111,93
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление
Объект оценки	Земельный участок
Кадастровый номер	16:24:240301:1776
Кадастровый паспорт	№99/2016/11145103 от 29.12.2016г.
Адрес объекта	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства
Площадь, кв.м.	334 165,00
Кадастровая стоимость, руб.	41 794 016,55
Вид права	Общая долевая собственность
Субъект права:	Владельцы инвестиционных паев - Закрытый рентный паевой инвестиционный фонд "ТФБ-Рентный инвестиционный фонд" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Существующие ограничения (обременения) права	доверительное управление

Источник: кадастровые паспорта земельных участков, данные предоставленные заказчиком

### 11.1.2. Износ и устаревания

В соответствии с ФСО №7, величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Земля в отличие от других средств производства в меньшей степени подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия износа и амортизации в отличие от улучшений.

Износ и устаревания земельных участков не определяется.

### 11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

Количественных и качественных характеристик элементов входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, не имеются.

### 11.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

Таблица 11.3.1

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки

№ п/п	Наименование	Характеристика
1	Текущее использование объекта оценки	Используется по назначению
2	Другие факторы и характеристики, относящиеся	В рамках настоящего отчета, какие либо иные факторы

	к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, отсутствуют.
3	Балансовая стоимость, руб.	Объекты оценки отсутствуют на балансе, ввиду этого балансовая стоимость не представлена

#### 11.4. Описание местоположения объекта оценки

Объекты оценки расположены по адресу: Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово.

Республика Татарстан (тат.Татарстан Республикасы) (ранее использовалось название Татария) — субъект Российской Федерации, согласно Конституции России — республика (государство). Входит в состав Приволжского федерального округа. Образована на основании Декрета ВЦИК и СНК от 27 мая 1920 года как автономная Татарская Социалистическая Советская Республика.

Столица — город Казань. Граничит с Кировской, Ульяновской, Самарской, Оренбургской областями, Башкортостаном, Марий Эл, Удмуртской Республикой, Чувашией.

Татарстан расположен в центре Европейской части России на Восточно-Европейской равнине, в месте слияния двух рек — Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы.

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, состоящими из деревьев преимущественно лиственных пород (дуб, липа, берёза, осина), хвойные породы представлены сосной и елью.



Рис. 11.4.1. Административно-территориальное деление Республики Татарстан

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

Лаишевский муниципальный район

Общая площадь 2 094,43 кв.км.

Численность населения 37 тыс. чел.

Историческая справка

Лаишевский муниципальный район расположен в Юго-Восточной части республики Татарстан, является пригородом столицы республики г.Казани. Территория образования составляет 2094,43 кв.км., в том числе 921, 64 кв.км. площадь земель сельскохозяйственного назначения. Юго-западная граница района проходит по живописным водным ресурсам республики: рек Волги, Камы, Куйбышевского водохранилища. Район имеет глубокие исторические корни. В его летопись вошли имена, ставшие гордостью Отечества. На Лаишевской земле родился известный писатель, поэт и государственный деятель Г.Р.Державин, имя которого носят село, центральная площадь и Дом народного творчества в г.Лаишево. На территории района до наших дней сохранились 27 памятников культурной архитектуры. Наибольшую значимость представляют Собор Св.Софии, Церковь Казанской Божьей матери, Церковь Св. Николая Чудотворца и другие. За пределами республики известны международный лагерь «Волга», санаторий «Санта», Центр реабилитации детей инвалидов. Все они расположены в нашем районе, в живописных местах на берегу Волги. На территории расположены 24 сельских и 1 городское поселение. Административный центр района - г.Лаишево. На территории района расположен Волжско-Камский Государственный заповедник.

Очень выгодное транспортно-географическое положение - расположен в 62 км. от г.Казани. На территории расположен Международный Аэропорт "Казань" - он обеспечивает обслуживание как внутрироссийские, так и международные линии и способен принимать воздушные суда многих типов.

В районе имеется 5 промышленных предприятий. 97% продукции промышленных предприятий идет на стол потребителям, это речная и морская рыба различных видов, растительные масла, майонезы, кондитерские и хлебобулочные изделия, молочные продукты. В объеме товаров и услуг продукция сельского хозяйства занимает 37%.

В системе образования района ведут деятельность 24 школ, 22 детских дошкольных учреждения, ПТУ, сельскохозяйственный техникум, школа-интернат для слабовидящих детей, детский дом. Численность учащихся составляет 4213 чел. Обеспеченность школами в городской местности составляет 62%, в сельской местности – 136%. Обеспеченность детскими дошкольными учреждениями: городская местность – 102%, сельская местность – 113%.

Сеть медицинских учреждений района представлена ЦРБ, двумя участковыми больницами, 45 ФАПами.



Культурная деятельность в районе ведётся 43 клубными учреждениями, 34 библиотеками, 1 музеем и детской музыкальной школой.

В районе на сегодняшний день в сфере социальной защиты населения действуют 2 основных социальных учреждения: Центр социального обслуживания населения и Центр реабилитации детей с ограниченными возможностями. Услугами данных учреждений в среднем за год пользуются около 772 человек.

Источник: <http://laishevo.tatarstan.ru/rus/about.htm>

## **12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ**

### **12.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в т. ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки**

Мировая конъюнктура

За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США.

В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

Валовой внутренний продукт

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве.

В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России.

В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г.

	2015				2016		
	I кв	II кв	III кв	IV кв.	I кв	II кв	янв-июнь
<b>ВВП в рыночных ценах, произведенный</b>	<b>-2,8</b>	<b>-4,5</b>	<b>-3,7</b>	<b>-3,8</b>	<b>-1,2</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,9</b>
Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	2,4	1,7	2,2	5,6	0,7	2,0	1,5
Промышленность*	-0,4	-3,0	-2,9	-3,4	-1,2	0,3	-0,4
Добыча полезных ископаемых	3,7	-0,8	0,0	1,4	2,1	0,3	1,2
Обрабатывающие производства	-3,4	-5,1	-5,2	-6,2	-4,0	0,3	-1,7
Производство и распределение э/э, газа, воды	-0,3	-0,4	-1,1	-3,4	0,0	0,5	0,2
Строительство	-5,4	-8,6	-10,6	-4,6	-1,6	-9,5	-6,4
Оптовая и розничная торговля	-6,7	-10,5	-8,5	-13,6	-2,5	-1,2	-1,8
в том числе:							
оптовая торговля	-4,7	-10,1	-6,7	12,1	0,0	2,2	1,1
розничная торговля	-7,5	-8,9	-10,6	14,2	-5,5	-6,0	-5,8
Гостиницы и рестораны	-5,2	-6,0	-4,6	-5,4	-3,7	-1,2	-2,4
Транспорт и связь	-3,1	-3,7	-0,1	0,7	-0,5	-1,0	-0,7
в том числе связь:	-0,3	0,1	0,2	-0,7	-3,5	-4,2	-3,9
Финансовая деятельность	-2,0	-4,8	-1,7	-6,0	1,5	1,3	1,4
Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	-1,9	-1,1	-1,9	1,4	0,7	1,7	1,2
Государственное управление и обеспечение военной безопасности; обязательное соц. обеспечение	-0,3	-0,7	-0,9	-1,3	-1,8	-1,9	-1,9
Образование	-4,2	-4,0	-4,0	-4,1	-4,1	-1,3	-2,7
Здравоохранение и предоставление соц. услуг	0,2	0,5	0,3	0,5	-1,4	-1,0	-1,2
Деятельность домашних хозяйств с наемными работниками	1,4	1,4	1,4	1,4	1,8	0,0	0,9
Чистые налоги на продукты и импорт	-5,7	-8,3	-7,1	-6,1	-2,3	-0,5	-1,3

Источник: Росстат, \*- расчетные данные Росстата

Рис. 12.1.1. Динамика ВВП в 2015-2016 гг., %, г/г

#### Промышленное производство

Ситуация в промышленном производстве в целом в октябре несколько улучшилась относительно предыдущего месяца. Индекс промышленного производства снизился на 0,2 % год к году против снижения на 0,8 % в сентябре, по итогам десяти месяцев 2016 г. – вырос на 0,3 % год к году. Добыча полезных ископаемых в октябре продолжает показывать положительные темпы (0,8 % год к году), за десять месяцев – рост на 2,2 % год к году. Обрабатывающие производства в октябре вдвое замедлили темпы снижения против сентября (-0,8 % год к году). Снижение за январь-сентябрь составило 0,9 % год к году. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды выросло на 1,1 % в октябре и на 0,7 % в январе-октябре год к году. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс также показывает, что динамика промышленного производства в октябре положительна (0,3 % м/м). С исключением сезонных и календарных факторов добыча полезных ископаемых не изменилась в сравнении с предыдущим месяцем, производство и распределение электроэнергии, газа и воды также показало нулевую динамику, обрабатывающие производства выросли на 0,5 % м/м.

	I кв.	I полуг.	август	сентябрь	октябрь	10 мес.
Промышленное производство	-0,6	0,4	0,7	-0,8	-0,2	0,3
Добыча полезных ископаемых	3,4	2,6	1,8	2,1	0,8	2,2
Обрабатывающая промышленность	-3,1	-0,9	0,1	-1,6	-0,8	-0,9
Пр-во и распределение эл/энергии, газа и воды	0,6	0,4	1,3	1,4	1,1	0,7

Источник: Росстат

Рис. 12.1.2. Динамика промышленного производства, %, г/г (прирост/падение)

#### Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства продолжает показывать положительную динамику – в октябре 2016 г., по предварительной оценке, он составил 781,1 млрд. рублей (+2,4 % г/г), в январе – октябре 2016 г. – 4675,5 млрд. рублей (+2,9 % г/г). Сезонно сглаженный индекс производства продукции сельского хозяйства в октябре вернулся в положительную область (0,1 % м/м).

#### Инвестиции и строительство

В III квартале динамика инвестиций в основной капитал перешла в положительную область (+0,3 % г/г) на фоне низкой базы прошлого года (-13,0 % г/г в III кв. 2015 г.), сезонно очищенный рост составил +0,6 % кв./кв. По итогам девяти месяцев сокращение инвестиций замедлилось до -2,3 % г/г. Пересмотрены данные за 2015-2016 гг. по объему работ по виду деятельности «Строительство» за счет уточнения итогов 2015 года. В результате падение в 2015 году сократилось до -4,8 % г/г (ранее -7,0 % г/г), а по итогам девяти месяцев 2016 г. усилилось до -5,8 % г/г (ранее -4,4 % г/г). В октябре наблюдается наименьший отрицательный темп прироста с декабря 2014 года. Сокращение составило -0,8% г/г (сезонно сглаженный индекс увеличился на 1,6 % м/м), по итогам десяти месяцев сокращение замедлилось до -5,0 % г/г. Динамика вводов жилых домов остается в отрицательной области (-13,0% г/г в октябре, с устранением сезонности – -3,9 % м/м), введено 6,1 млн. кв. м общей площади. С начала года снижение составило 6,4 % г/г. По оперативным данным, по итогам девяти месяцев сальдированный финансовый результат по основным видам экономической деятельности вырос на 20,6 % г/г. Наибольший положительный вклад в прирост финансовых результатов деятельности организаций внесли операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг, транспорт и обрабатывающие производства.

#### Инфляция

В октябре, по данным Росстата, потребительская инфляция ускорилась до 0,4 % с 0,2 % в сентябре. При этом основной вклад в инфляцию октября внесло удорожание продовольственных товаров, в основном за счет сезонного возобновления роста цен на плодоовощную продукцию. Рост цен на непродовольственные товары замедлился, а на услуги цены снизились. В годовом выражении инфляция продолжает снижаться – до 6,1 % с 6,4 % в сентябре, чему способствуют

низкий рост потребительских цен в текущем году и высокая база предыдущего года. С начала года по 14 ноября прирост потребительских цен сохранился на минимальном уровне – 4,8 %, что на 6,9 п. пункта ниже прироста потребительских цен за аналогичный период прошлого года.

#### Рынок труда

На рынке труда в октябре отмечено снижение численности рабочей силы, которое связано со снижением численности занятого населения, обусловленное окончанием цикла сельскохозяйственных работ и сокращением туристического потока.

Безработица продемонстрировала характерное для осенне-зимнего периода увеличение, и ее уровень составил в октябре 5,4 % от рабочей силы. С исключением сезонного фактора безработица осталась на уровне предыдущего месяца – 5,5 % от рабочей силы.

#### Доходы населения и потребительский рынок

В октябре 2016 г. получили продолжение положительные тенденции в динамике реальной заработной платы: третий месяц подряд отмечается рост показателя в годовом выражении. Однако с исключением сезонного фактора рост реальной заработной платы, по предварительным данным, в октябре составил всего 0,1 % м/м. Реальные располагаемые доходы по-прежнему остаются волатильными: после существенного замедления сокращения в сентябре, данные за октябрь свидетельствуют об усугублении негативной динамики. Аналогичные тенденции демонстрирует и сезонно очищенная динамика реальных располагаемых доходов: после роста, зафиксированного в сентябре 2016 г., снижение в октябре составило 0,7 % м/м. Позитивные изменения в динамике потребительского спроса, наблюдаемые с июля текущего года, в октябре сменились ускорением сокращения оборота розничной торговли в годовом выражении. После околонулевой динамики в июле-августе 2016 г. и роста, зафиксированного в сентябре, динамика оборота розничной торговли с исключением сезонного фактора в октябре 2016 г. вновь вернулась в область отрицательных значений: снижение составило 0,5 % м/м. Платные услуги населению с исключением сезонного фактора в октябре текущего года сократились на 0,5 % м/м.

#### Внешняя торговля

В январе-сентябре 2016 г. наблюдалось сокращение экспорта товаров на 22,8 % г/г до 201,6 млрд. долл. США. Импорт товаров также сократился на 3,5% г/г до 129,6 млрд. долл. США, но начиная с III квартала 2016 г. отмечается восходящий тренд: динамика импорта товаров второй месяц подряд находится в положительной области. В результате внешнеторговый оборот составил 331,2 млрд. долл. США. Темпы снижения российской внешней торговли замедлились и составили -16,3 % к январю-сентябрю 2015 года.

Индекс физического объема экспорта товаров в январе-сентябре 2016 г. вырос на 2,7 % г/г, при этом отмечается рост поставок по всем товарным группам в структуре экспорта кроме машин, оборудования и транспортных средств. Сокращение индекса физического объема

импорта товаров составило 0,2 % г/г. Закупки продовольственных товаров и с/х сырья, металлов и изделий из них сократились на 4,7 % г/г и 0,9 % г/г, по остальным товарным группам в структуре импорта наблюдается рост. После стабилизации импорта инвестиционных товаров, в сентябре 2016 г. отмечается сокращение при сохранении негативной динамики потребительского импорта. В январе-октябре 2016 г. внешнеторговый оборот, по оценке, (по методологии платежного баланса) составил 380,6 млрд. долл. США, снизившись на 14,7 % г/г. Экспорт товаров в январе-октябре 2016 г. снизился на 21,3 % до 226,0 млрд. долл. США, импорт – на 2,8 % до 154,6 млрд. долл. США.

#### Банковский сектор

Продолжается снижение активов банковского сектора, сопровождаемое, в целом, улучшением их структуры. В октябре кредитная активность улучшилась по сравнению с сентябрем, но все равно остается на невысоком уровне. Качество кредитного портфеля улучшается – просроченная задолженность как по кредитам в рублях, так и по кредитам в валюте продолжает снижаться. Депозиты населения показывают положительную динамику, депозиты юридических лиц - отрицательную. За октябрь количество действующих кредитных организаций сократилось с 649 до 643. Кредитные организации продолжают показывать высокую прибыль.

#### Федеральный бюджет

За десять месяцев 2016 г. поступление доходов в федеральный бюджет сократилось, что было обусловлено падением нефтегазовых доходов из-за снижения цен на углеводородное сырье, прежде всего на нефть.

Указанные структурные изменения не были скомпенсированы достаточным ростом поступлений ненефтегазовых доходов, что привело к росту дефицита федерального бюджета. Кассовое исполнение расходов федерального бюджета за десять месяцев 2016 г. увеличилось в номинальном выражении к соответствующему периоду 2015 года, в основном по разделу социальная политика, а по разделам национальная оборона и национальная безопасность и правоохранительная деятельность, напротив, – сократилось.

#### Денежно-кредитная политика

Совет директоров Банка России 28 октября 2016 г. принял решение сохранить ключевую ставку на уровне 10,0% годовых, сохраняя, тем самым, умеренно жесткую денежно кредитную политику в качестве условия закрепления тенденции к снижению инфляции. Банк России подтвердил, что при соответствии динамики инфляции и экономической активности базовому прогнозу необходимо поддерживать данный уровень ключевой ставки до конца 2016 г. с возможностью ее снижения в I полугодии 2017 года.

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	окт.	январь-окт.	сентябрь	окт.	окт. м/м*	январь-окт.
ВВП <sup>1)</sup>	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объёмы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>4)</sup>	-6,8 <sup>5)</sup>	-4,5 <sup>5)</sup>	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0 <sup>5)</sup>	0,1	0,5 <sup>5)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200 <sup>6)</sup>		35770 <sup>6)</sup>
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объём платных услуг населению	-2,4 <sup>5)</sup>	-1,8 <sup>5)</sup>	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5 <sup>6)</sup>		226,0 <sup>6)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 <sup>6)</sup>		154,5 <sup>6)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

\* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Оценка.

Рис.12.1.3. Основные показатели развития экономики

Источник: <http://economy.gov.ru/>

## **12.2. Обзор социально-экономического положения Республики Татарстан**

Республика Татарстан – один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов Российской Федерации. Доля Республики Татарстан в экономике страны в январе-августе 2016 года составила:

- в сумме валового регионального продукта России – 2,8% (2014 г.);
- в объеме промышленной продукции – 3,8%;
- в продукции сельского хозяйства – 4,2% (2015 г.);

- в инвестициях в основной капитал – 4,1% (январь-июнь 2016 г.);
- в объеме строительных работ – 3,8%;
- в объеме введенного жилья – 3,6%;
- в обороте розничной торговли – 2,8%.

По объему валового регионального продукта республика занимает 6 место (2014 г.) среди субъектов Российской Федерации, объему инвестиций в основной капитал – 3 место (январь-июнь 2016 г.), сельскому хозяйству – 4 место (2015 г.), промышленному производству и строительству - 5 место, вводу жилья – 6 место, обороту розничной торговли – 8 место.



Рис.12.2.1. Вклад Республики Татарстан в экономику Российской Федерации в январе-августе 2016 года

В экономике Республики Татарстан в текущем году наблюдается стабильная положительная динамика, превышающая среднероссийские тенденции. По итогам января-августа 2016 года объем валового регионального продукта республики вырос на 2,5% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода прошлого года и составил 1211,9 млрд. рублей. На общеэкономическую динамику основное позитивное влияние оказали промышленность, сельское хозяйство и строительство.

Объем отгруженной продукции в январе-сентябре 2016 года составил 1389,3 млрд. рублей, индекс промышленного производства (далее – ИПП) – 103,6%.

В добыче полезных ископаемых индекс производства составил 104% к уровню января-сентября 2015 года, в обрабатывающих производствах – 103,1%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 106,7%.

Положительная динамика наблюдалась в целлюлозно-бумажном производстве и издательской деятельности – 126,2% к уровню января-сентября 2015 года, производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви – 123,8%, обработке древесины и производстве изделий из дерева – 122,2%, текстильном и швейном производстве – 116,7%, производстве

электрооборудования, электронного и оптического оборудования – 111,2%, производстве пищевых продуктов – 105,7%, производстве резиновых и пластмассовых изделий – 105,6%, металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий – 105,3%, производстве транспортных средств и оборудования – 104,0%, химическом производстве – 102,7%, производстве машин и оборудования – 100,2%.

Снижение отмечалось в производстве нефтепродуктов – 94,3% к уровню января-сентября 2015 года и производстве прочих неметаллических минеральных продуктов – 84,3%.

В структуре промышленности по итогам января-сентября 2016 года доля обрабатывающих производств увеличилась на 1,6 процентных пункта к уровню соответствующего периода 2015 года (70,5%), производства и распределения электроэнергии, газа и воды - на 0,3 процентных пункта (6,5%). При этом удельный вес добычи полезных ископаемых снизился на 1,9 процентных пункта и составил 23%.

Высокие темпы роста демонстрирует производство сельскохозяйственной продукции, в первую очередь за счет увеличения сбора зерна.

В январе-августе 2016 года объем продукции сельского хозяйства увеличился на 7,1% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода прошлого года и составил 143,7 млрд. рублей. На 1 сентября в сельскохозяйственных организациях и фермерских хозяйствах намолочено 3961,4 тыс. тонн зерна (в первоначально-оприходованном весе), что в 1,6 раза выше уровня соответствующего периода 2015 года.

В строительстве сохраняется положительная динамика. По итогам января-сентября объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», составил 150,4 млрд. руб., или 104,4% в сопоставимых ценах к уровню соответствующего периода 2015 года. Введено 1747,5 тыс. кв. м общей площади жилья, или 102,4% к уровню января-сентября 2015 года.

На потребительском рынке по-прежнему наблюдается невысокая активность. Оборот розничной торговли в январе-сентябре 2016 года составил 581,6 млрд. рублей, или 98,2% в сопоставимых ценах к уровню января-сентября 2015 года.

Индекс потребительских цен в сентябре 2016 года по отношению к декабрю 2015 года составил 103%, в том числе на продовольственные товары – 102,2%, непродовольственные товары – 103,1%, услуги – 104,2%.

Среднемесячная начисленная заработная плата по итогам января-августа 2016 года в республике увеличилась на 7,5% к уровню соответствующего периода 2015 года и составила 29741,4 рублей. Реальная заработная плата демонстрирует положительную динамику – 101,3%.

На конец сентября в государственных учреждениях службы занятости зарегистрировано в качестве безработных 14,1 тыс. человек, что на 0,5 тыс. человек меньше, чем месяцем ранее. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,69% экономически активного населения



республики.

В текущем году в республике сохраняются позитивные тенденции превышения рождаемости над уровнем смертности. Естественный прирост населения в январе-сентябре 2016 года составил 8668 человек, что на 1829 человек больше, чем за аналогичный период 2015 года.

Таблица 12.2.1

Основные показатели социально-экономического развития Республики Татарстан и Российской Федерации

Основные показатели социально-экономического развития Республики Татарстан и Российской Федерации в январе-августе 2016 года

Показатели	Российская Федерация	Республика Татарстан	Удельный вес РТ в РФ, %
1. Валовой внутренний продукт (ВВП) / Валовой региональный продукт (ВРП) в основных ценах, млрд.руб.	x	1211,9	x
в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	99,3	102,5	x
2. Индекс потребительских цен, в % к декабрю предыдущего года	103,9	102,9	x
продовольственные товары	102,6	102,2	x
непродовольственные товары	104,6	103,0	x
услуги	104,8	104,1	x
3. Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, млрд.руб.	31 756,0	1217,6	3,8
4. Индекс промышленного производства, в % к предыдущему году	100,4	103,4	x
по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых"	102,4	104,0	x
по виду деятельности "Обрабатывающие производства"	99,2	102,6	x
по виду деятельности "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды"	100,6	107,2	x
5. Индекс цен производителей промышленных товаров, в % к декабрю предыдущего года	105,1	104,3	x
6. Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей, млрд.руб.	2746,0	143,7	5,2
в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	103,4	107,1	x
7. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млрд.руб.	3391,0	128,1	3,8
в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	95,4	104,2	x
8. Динамика грузооборота автотранспорта, млрд.т-км	147,4	2,2	1,5
в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	100,3	111,1	x
9. Объем инвестиций (в основной капитал) по территории за счет всех источников финансирования, млрд.руб.	5302,7**	219,1**	4,1**
в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	95,7**	101,6**	x
10. Ввод в эксплуатацию жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м	42803,4	1561,3	3,6
в % к предыдущему году	94,2	102,0	x
11. Оборот розничной торговли, в действующих ценах каждого года, млрд.руб.	17932,6	512,1	2,86
в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	94,3	98,0	x
12. Объем платных услуг населению, в действующих ценах каждого года, млрд.руб.	5452,7	175,4	3,2
в сопоставимых ценах, в % к предыдущему году	99,4	99,7	x
13. Реальная начисленная заработная плата, в % к предыдущему году	99,7*	101,3	x
14. Среднемесячная заработная плата, в среднем за год, руб.	35532,0*	29 741,4	x
в % к предыдущему году	107,3*	107,5	x
15. Реальные располагаемые денежные доходы, в % к предыдущему году	94,2	98,9	x
16. Уровень безработицы (отношение числа безработных к численности экономически активного населения), %	1,2	0,71	x

\* - оценка

\*\* - январь-июнь 2016 года

Источник: <http://mert.tatarstan.ru/>

### **12.3. Влияние социально-экономических факторов на развитие рынка недвижимости**

Рост доходов населения, безусловно, влияет на уровень цен. Сопоставляя темпы роста цен и доходов, можно констатировать, что доходы, как правило, не поспевают за ценами. Почему такое несоответствие? Уровень доходов - это показатель, относящийся ко всем жителям региона, а потребители такого товара, как недвижимость, - это, в основном, люди с наиболее высокими доходами. Сбор дифференцированной статистики доходов различных слоев населения если и ведется, то доступ к ней более чем проблематичен.

Определить, каким образом общее состояние экономики влияет на стоимость недвижимости достаточно сложно. Уверенно можно сказать лишь одно: резкий спад в экономике неизбежно приведет к снижению цен. Если же спад небольшой, то зависимость между ВВП и ценами на недвижимость может быть и прямо противоположной. При угрозе кризисных ситуаций люди пытаются обрести уверенность и стабильность. И, как показывает опыт, многие ищут эту уверенность и стабильность, приобретая недвижимость. Спрос при этом растет, а с ним растут и цены.

Трудовая и культурная миграция. В крупные города устремляются очень многие. Причин для переселения много. Это наличие рабочих мест, возможности для карьерного роста, развитость науки, культуры, образования. Значительная часть этих людей либо обладают необходимыми для покупки квартир средствами, либо готовы покупать их с помощью кредитов. Естественно, что все это - мощные пружины, толкающие цены вверх.

Развитие кредитования. Кредитами сейчас пользуются все большее число покупателей, многие из которых просто не смогли бы иначе выйти на рынок недвижимости. Естественно, что появление дополнительных денег и покупателей в определенной мере давит на рынок, повышая спрос и, соответственно, цены. Любые государственные или муниципальные программы льготного кредитования объективно способствуют увеличению платежеспособного спроса и удорожанию жилья. Замораживание же этих программ, ужесточение условий кредитования приводит к снижению спроса и стагнации рынка недвижимости.

Недостаток альтернативных областей выгодного размещения свободных средств. В последние годы привлекательность валютных накоплений резко снизилась, и недвижимость прочно заняла в сознании особое место. Состояние дел с альтернативными способами сохранения и приумножения накоплений формирует мнение, что недвижимость - наилучшее место для таких целей. Именно поэтому основные накопления перетекают на рынок жилой недвижимости. Риск потерять деньги тут существенно ниже, рост цен в долгосрочной перспективе весьма вероятен, кроме того, недвижимость можно использовать для улучшения условий жизни, или сдавать ее в аренду. Появятся альтернативные способы размещения денежных средств - значительная часть средств уйдет туда. И это не только будет способствовать снижению цен на недвижимость, но и

благотворно скажется на всей экономике. Устремление потоков инвестиционно-спекулятивного капитала на рынок недвижимости приводит к росту спроса и к росту цен.

Источник: <http://www.lighteconomic.ru/lijins-376-1.html>

#### **12.4. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект оценки**

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства, потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

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

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

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

В зависимости от состояния земельного участка, рынок недвижимости можно разделить на:

1. Застроенные земельные участки.
2. Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки.
3. Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки.

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

1. Доходная недвижимость.
2. Условно доходная недвижимость.
3. Бездоходная недвижимость.

В зависимости от степени представленности объектов:

1. Уникальные объекты.
2. Редкие объекты.
3. Широко распространенные объекты.

В зависимости от экономической активности регионов:

1. Активные рынки недвижимости.
2. Пассивные рынки недвижимости.

Под активным рынком понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом.

Под неактивным понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом.

*Источник: Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 3. Земельные участки. Таблицы. Графики. Гистограммы. Издание четвертое актуализированное и расширенное», составленный Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2016 г., под редакцией Лейфера Л. А.*

В зависимости от степени готовности:

1. Незастроенные земельные участки.
2. Готовые объекты.
3. Не завершенные строительством объекты.
4. Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими

предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Так, рынок коммерческой недвижимости может быть подразделен на:

1. Коммерческая недвижимость свободного назначения. Это название вовсе не значит, что здесь может быть все что угодно. К представленной группе необходимо отнести такие объекты, как спортивные комплексы, кафе, бары, рестораны, отели и гостиницы. Проще говоря, имеется в виду сфера обслуживания людей.

2. Коммерческая недвижимость под розничную торговлю. Здесь какие-либо пояснения излишни, так как каждый понимает, о чем идет речь – торгово-развлекательные центры, магазины, аптеки, автосалоны и т.д. То есть, все, что связано с розничной продажей чего-либо.

3. Коммерческая недвижимость офисной категории. Здесь могут учитываться как специализированные офисные центры с множеством собственников и арендаторов, так и отдельные здания, принадлежащие одной компании.

4. Индустриальная коммерческая недвижимость. Производственные площади заводов и предприятий, а также склады относятся именно к данной группе.

5. Есть в тематике коммерческой недвижимости одно исключение, имеющее отношение к проживанию людей. Речь идет об апартаментах, многоквартирных домах и съемной недвижимости (например, аренда на сутки).

6. Социальная коммерческая недвижимость – в этой категории учитываются медицинские центры, аэропорты, вокзалы и прочие важные для населения объекты.

Процесс идентификации конкретного объекта в рамках более крупного рынка называется сегментацией. Процесс сегментации рынка обычно заключается в дезагрегировании, или выделении, оцениваемой недвижимости в самостоятельный подкласс в соответствии с выявленными характеристиками оцениваемого объекта.

Субрынок делится на меньшие сегменты в результате определения различных предпочтений покупателей и продавцов относительно размера, дизайна, ценового диапазона, местоположения и др.

Оценщики недвижимости изучают географические, демографические, социально-экономические, психологические и производственные характеристики рынка недвижимости в контексте общеэкономической и региональной ситуации.

Таким образом, объект оценки – земельный участок, пригодный для использования для индивидуального жилищного строительства, по характеру полезности – к доходной недвижимости, по степени представленности на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку.

## **12.5. Ликвидность**

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

Количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости.

Вопрос оценки ликвидности имущества достаточно сложный, и связано это с тем, что количественных методик оценки ликвидности нет, а само понятие ликвидности в большей степени воспринимается как понятие интуитивное, качественное. На практике более удобно характеризовать ликвидность, подразделяя ее на отдельные группы, степени в зависимости от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

Функциональная полезность такой градации заключается, прежде всего, в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее как составляющей в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта. Это обусловлено тем, что для более ликвидного имущества существует большая вероятность найти в ограниченный период реализации покупателя, желающего предложить адекватную цену за имущество.

На основе статистических данных градация ликвидности имущества в зависимости от срока реализации выглядит следующим образом:

Таблица 12.5.1

### Градация степени ликвидности недвижимого имущества в зависимости от сроков реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации мес.	Около 3	Около 6	До года и выше

Источник: «Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации», М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов, Москва, «Финансы и статистика», 2008 г., стр. 271

Ликвидность зависит, прежде всего, от наличия и величины спроса на имущество, как правило, обусловленного дефицитом данного вида имущества.

Таблица 12.5.2

### Факторы, влияющие на ликвидность

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	Считается одним 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. Это справедливо, по мнению авторов, 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: «Методика обоснования ликвидности объектов коммерческой недвижимости» авторы: Помулев Александр Александрович, Помулева Наталья Сергеевна. Научно-методический электронный журнал «Концепт». – 2014.

В ряде случаев неликвидные активы – узкоспециализированное оборудование, вспомогательные производственные помещения и т.п. могут приобретать ликвидность в составе имущественных комплексов либо их частей. Такие активы можно назвать «условно-ликвидными». Ликвидность таких объектов непосредственно связана с ликвидностью технологической группы или производственных комплексов, в состав которых они входят.

Условно-ликвидными активы могут быть признаны при выполнении следующих условий:

- Весь имущественный комплекс либо его автономная часть обладают ликвидностью;
- Рассматриваемые активы являются значимой составной частью комплекса, выполняют ключевые функции в его функционировании и не могут быть отделены без нанесения собственнику комплекса несоразмерного ущерба. При этом с правовой точки зрения активы могут рассматриваться как самостоятельные единицы;
- Активы работоспособны и не требуют замены или существенного ремонта.

Показатель ликвидности принципиально влияет на выбор подхода к оценке и вида определяемой стоимости. Поэтому степень ликвидности объекта оценки рекомендуется изучить в первую очередь с целью корректной постановки задания на оценку.

В связи с отсутствием, чаще всего, в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов реальным способом определения ликвидности имущества являются консультации с участниками рынка, т.е. с теми, кто непосредственно занимается реализацией рассматриваемых активов на рынке. Применительно к недвижимости это риэлторские компании, применительно к оборудованию – производители либо их представительства или дилеры, а также компании, торгующие б/у.

Источник: Методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога» от 02.04.2009г.

Как правило, земельные участки для размещения индивидуальной жилой застройки пользуются большим спросом, нежели земли промышленности, вследствие чего цены на них выше, чем на другие виды участков. Земли сельскохозяйственного назначения, с точки зрения мобильности капитала, наименее выгодны.

## **12.6. Анализ рынка**

Земельный участок – это часть поверхности, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой статус и другие характеристики, отражаемые в

Государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации права на землю.

В соответствии с Земельным кодексом земли делят на 7 категорий: земли сельскохозяйственного назначения, земли населенных пунктов, земли промышленности; земли особо охраняемых территории (земли лечебно-оздоровительных местностей и курортов, земли природоохранного значения, земли рекреационного значения, земли историко-культурного назначения и особо ценные земли), земли лесного фонда, земли водного фонда и земли запаса.

В соответствии с действующим законодательством из всех перечисленных выше видов категорий возможна купля-продажа только земель поселений (городов, поселков, сел, деревень), земель сельскохозяйственного назначения. Все остальное относится к федеральной собственности и не подлежит отчуждению (участки лесного фонда, земли обороны), либо изъято из оборота (водоохранные зоны, заповедники и т.д.) Земли, предоставленные для размещения и развития города, поселков и сельских поселений относятся к землям поселений.

Прежде чем приступить к обзору рынка земельных участков Республики Татарстан, условно разделим республику на экономические зоны (кластеры) для более удобного понимания.

Экономические зоны (кластеры)

В природном отношении территория Республики Татарстан делится на три части: Предволжье, Предкамье и Закамье. В административном отношении республика разделена на 43 района и 14 городов республиканского подчинения.

Согласно Концепции территориальной экономической политики РТ на территории республики выделяются 6 экономических зон:

1. Казанская агломерация
2. Набережночелнинская агломерация
3. Юго-Восточная экономическая зона
4. Предволжская экономическая зона
5. Предкамская экономическая зона
6. Закамская экономическая зона





Рис. 12.6.1. Экономические зоны Республики Татарстан

Казанская агломерация — это крупнейшая городская агломерация в Республике Татарстан, располагающаяся на северо-западе региона, преимущественно на левом берегу реки Волга. Население — 1,65 млн.чел. Агломерация имеет моноцентрический характер, включает в себя города Казань и Зеленодольск, а также 6 муниципальных районов. Состав и развитие агломерации и Столичного экономического района Татарстана закреплены в Концепции территориальной экономической политики Республики Татарстан.

Набережночелнинская агломерация, также называемая как Нижне-Камская агломерация (что связано с её географическим расположением в низовьях Камы) — полицентрическая городская агломерация-конурбация, по населению вторая (и одна из двух миллионных) в Республике Татарстан и одна из немногих в России агломераций-миллионеров при городах-немиллионерах. Располагается на северо-востоке региона, на обоих берегах реки Кама. Включает в себя 4 (в т.ч. два категории крупных) города республиканского подчинения (городских округа) и (по разным данным) полностью или частично от 7 до 9 муниципальных районов. Население — свыше 1 млн. чел. Развитие агломерации и экономического района (зоны) в данных рамках закреплено Концепцией территориальной экономической политики Республики Татарстан (2009) и Схемой территориального планирования Республики Татарстан (2011) и имеет очень серьёзные перспективы благодаря относительной молодости населения всех основных городов, новым производствам в Нижнекамском нефтехимическом и Набережночелнинском автомобилестроительном кластерах и входящей в агломерацию свободной экономической зоне «Алабуга».

Юго-Восточная экономическая зона — один из территориально-производственных кластеров (территориально-производственных комплексов (ТПК)) Республики Татарстан,

основной сферой которого является добыча полезных ископаемых и производство нефтяного оборудования, геологоразведка. Экономическая зона входит в тройку лидеров в республике по объёму производства, развитости рыночной и транспортной инфраструктур. Население зоны — 577,66 тыс. человек, площадь — 12613,7 км<sup>2</sup>. Включает в себя 8 муниципальных районов и 5 городов республиканского значения. Зона официально выделена в республике согласно Концепции территориальной экономической политики РТ. Основой зоны является расположенная в её середине Южно-Татарстанская (Альметьевско-Бугульминско-Лениногорско-Азнакаевская) полицентрическая городская агломерация-конурбация, по населению и значимости третья в Республике Татарстан с численностью населения около полумиллиона человек.

Предволжская экономическая зона включает шесть муниципальных районов – Апастовский, Буинский, Дрожжановский, Кайбицкий, Камско-Устьинский и Тетюшский.

Экономика района базируется на предприятиях пищевой промышленности, сельского хозяйства, промышленности строительных материалов. Основной удельный вес в экономике Предволжской экономической зоны занимают сельскохозяйственное производство и строительство.

Предкамская экономическая зона занимает большую территорию в северной части Республики Татарстан – 16,3% территории республики. Экономика базируется на предприятиях агропромышленного комплекса, промышленности строительных материалов, пищевой промышленности. Включает муниципальные районы – Балтасинский, Кукморский, Мамадышский, Рыбно-Слободский, Сабинский, Тюлячинский.

Закамская экономическая зона — один из территориально-производственных кластеров (территориально-производственных комплексов (ТПК)) Республики Татарстан, основной сферой которого является аграрная промышленность и добыча нефти. Население зоны — 250,19 тыс. человек, площадь — 12722,3 км<sup>2</sup>. Сооружается индустриальный парк «Чистополь» в Чистопольском районе. Экономическая зона имеет ж/д станцию в г. Нурлат и речной порт в г. Чистополь. Включает в себя 7 муниципальных районов и 2 города республиканского значения.

*Источник: <https://ru.wikipedia.org>*

Целью данного исследования является ценовой обзор рынка земельных участков Республики Татарстан.

Исследование произведено по состоянию на октябрь 2016 года.

Специфика ценообразования в земельном сегменте обусловлена следующими факторами: рынок земли, в отличие от рынка строений, ограничен и конечен. Дома можно построить, а земельная площадь не размножается и не клонируется ни при каких обстоятельствах..

Рынок земельных участков республики и области на сегодняшний день не полностью прозрачен. Стоимость земельных участков зависит от ряда субъективных факторов и от требований покупателя. Многие крупные инвесторы стараются избегать сделок с прямой покупкой земли по причине того, что продавцы на вторичном земельном рынке предпочитают скрывать реальную стоимость сделки во избежание уплаты налогов. По этой причине некоторые крупные проекты строительства коммерческой недвижимости, инвестируемые западными девелоперами, выполняются совместно с российским партнером, который осуществляет все операции с землей.

По мере удаления от столицы Татарстана стоимость коммерческой недвижимости и соответственно земельных участков снижается.

В аренду земельные участки преимущественно сдаются муниципальными образованиями. При этом без проведения конкурса земельные участки предоставляются в аренду в случаях, установленных законодательством РФ, в том числе организациям, учреждениям и предприятиям, выступающим заказчиками по строительству объектов для государственных или муниципальных нужд, а также при предоставлении земельного участка единственному заявителю. В случае приобретения права аренды на аукционе, размер арендной платы определяется по итогам конкурсов (аукционов). Начальный (стартовый) размер арендной платы за пользование участком, определяется в соответствии с отчетом о рыночной величине арендной платы, рассчитанной независимым оценщиком. Стоимость годовой арендной платы в этом случае в основном зависит от местоположения земельного участка, его площади, разрешённой застройки (этажность, назначение), срока аренды.

В Республике Татарстан преобладают земельные участки поселений (около 70%). Далее следуют сельскохозяйственные земли (22%) и земли промышленности (8%).



Рис. 12.6.2. Классификация земельных участков Республики Татарстан в зависимости от категории земель, %.

Основным классификационным признаком в структуре предложения объектов недвижимости и земельных участков, в том числе, является местоположение.



Рис. 12.6.3. Классификация земельных участков по районам республики, %.

Как видно из диаграммы, наибольшее количество предложений участков сосредоточено в Лаишевском районе (11%); Зеленодольском районе (9%); в Пестречинском районе (8%) и т.д. Предложение земельных участков в районах Менделеевском, Кукморском, Сабинском, Сармановском, Актанышском, Апастовском, Бавлинском, Аксубаевском, Нурлатском, Ютазинском, Атнинском, Новошешминском, Муслимовском, Кайбицком, Балтасинском, Алькеевском, Спасском, Дрожжановском, Черемшанском представлены в очень малом количестве, буквально 1-5 предложений и составляют менее 1 % от общего числа предложений, в связи, с чем данные, немногочисленные по количеству предложений, районы объединены в общую группу (7%).

На стоимость земельных участков оказывают влияние следующие ценообразующие факторы:

1. местоположение участка;
2. площадь участка;
3. наличие/отсутствие коммуникаций;
4. наличие и ширина фасада;

5. рельеф участка;
6. качество подъездных путей;
7. форма участка;
8. вид права (собственность/аренда).

Исследуя рынок участков категории «земель поселений», к первой ценовой группе можно отнести населенные пункты со средней стоимостью 1 кв.м участка более 1 000 руб./кв.м – это Зеленодольский (1 302,4 руб./кв.м) и Лаишевский районы (1 062,2 руб./кв.м.). Вторая ценовая группа – участки, стоимостью 500 – 1 000 руб./кв.м: Пестречинский район (916,7 руб./кв.м.), Высокогорский район (900,2 руб./кв.м.), Верхнеуслонский район (835,2 руб./кв.м.), Альметьевский район (763,8 руб./кв.м.) и Чистопольский район (517,9 руб./кв.м.). К третьей группе относятся районы, со стоимостью земельных участков до 500 руб./кв.м: Тукаевский район, Елабужский район, Рыбно-Слободский район, Бугульминский район, Менделеевский район и другие.

Та же самая тенденция и присутствует на рынке земельных участков «сельскохозяйственного назначения»: цены земельных участков, расположенных в Казанской агломерации, максимальные по Республике.. Наиболее дорогие земельные участки расположены в районе Казанской агломерации (85,4 руб./кв.м) и Предволжской зоне (80 руб./кв.м.). Также на стоимость влияет расположение вдоль федеральной трассы и других крупных автомагистралей, возможности перевода земельного участка в другую категорию земель, которые также представлены к продаже. Данные объекты, как правило, расположены вдоль трасс, вблизи водоемов или в иных коммерчески привлекательных местах и могут быть использованы в качестве размещения АЗС, ресторано-гостиничного комплексов, промышленных предприятий, коттеджных поселков и т.д. Средняя стоимость по данной группе составляет 121,85 руб./кв.м.

Предложения земельных участков категории «земли промышленности не столь распространены в Республике Татарстан. Как правило, предложения по продаже подобных объектов расположены в городах или близ городов: г. Казань (8 621 руб./кв.м), Зеленодольский район (2 526 руб./кв.м), Альметьевский район (2 898 руб./кв.м), Тукаевский район (2 752 руб./кв.м) и другие.



Рис.12.6.4. Средняя стоимость земельных участков категории «земли поселений» в зависимости от района расположения, руб. кв.м.

Стоимость категории земель «сельхозназначения» в виду значительного разброса цен мы рассматривали с двух позиций:

1. Земельные участки, используемые непосредственно для производства сельхозпродукции.
2. Земельные участки, расположенные вблизи (по фасаду федеральных трасс, населенных пунктов, коммуникаций) с перспективой (или в процессе) перевода земли из категории земель «сельхозназначения» в категорию «земли населенных пунктов» или иную.



Рис.12.6.5. Средняя стоимость земельных участков категории «земли сельскохозяйственного назначения», руб./кв.м.

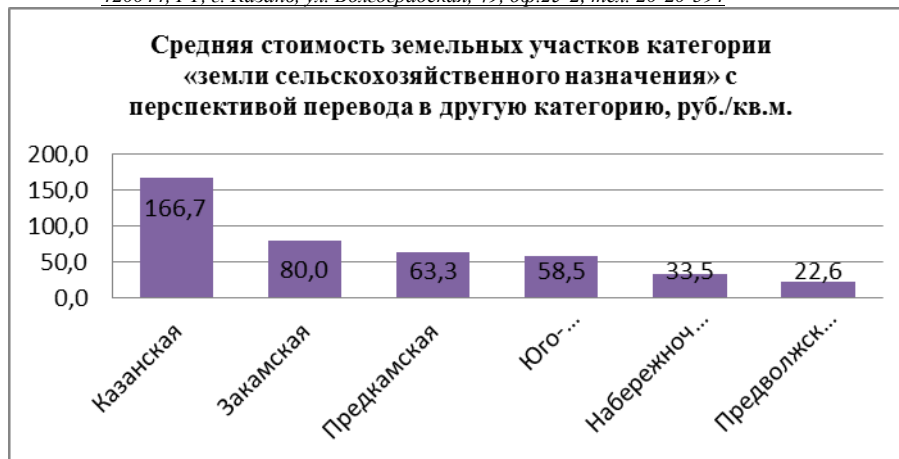


Рис. 12.6.6. Средняя стоимость земельных участков категории «земли сельскохозяйственного назначения» с перспективой перевода в другую категорию, руб./кв.м.



Рис. 12.6.7. Средняя стоимость земельных участков категории «земли промышленности» в зависимости от района расположения, руб. кв.м.

*Расчет средней стоимости земельных участков для рассматриваемых категории земель*

В связи с тем, что размах выборки (разница между максимальной и минимальной ценой) довольно большой, имеет смысл проверить полученный результат с помощью более точного метода среднего распределения частот группы данных.

Таблица 12.6.1

Максимальные и минимальные значения стоимости за 1 кв.м.

Категория	Минимальное значение, руб./кв.м.	Максимальное значение, руб./кв.м.
Земли сельхоз.	0,7	1072,3
Земли поселений	62,5	5000,0
Земли промышленности	149,8	35294,1

На первом этапе строится таблица распределения частот, где группой является «стоимость 1 кв.м./руб.».

Таблица 12.6.2

Частота встреч в выборке

Стоимость, 1 кв.м./руб.	Частота встреч в выборке
<b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>	
от 0,7 до 10	32
от 10 до 40	38
от 40 до 100	34
от 100 и далее	13
<b>Земли поселений</b>	
от 62 до 350	190
от 350 до 700	148
от 700 до 1200	94
от 1200 и далее	57
<b>Земли промышленности</b>	
от 148 до 1000	16
от 1000 до 4000	23
от 4000 и далее	19

Для вычисления среднего значения этого распределения необходимо, прежде всего, определить среднее значение по каждой группе с помощью формулы:

Среднее значение по группе = (Минимальное значение + Максимальное значение)/2.

Таблица 12.6.3

Среднее значение стоимости 1 кв.м. в выборке

Группа	Среднее (x)	Частота (f)
<b>Земли сельскохозяйственного назначения</b>		
от 0,7 до 10	5,81	32
от 10 до 40	20,74	38
от 40 до 100	65,14	34
от 100 и далее	569,65	13
<b>Земли поселений</b>		
от 62 до 350	213,69	190
от 350 до 700	501,74	148
от 700 до 1200	918,72	94
от 1200 и далее	1877,51	57
<b>Земли промышленности</b>		
от 148 до 1000	512,09	16
от 1000 до 4000	2846,63	23
от 4000 и далее	12760,74	19

Далее вычисляется среднее значение распределения частот, используя следующее уравнение, которое, по сути, является формулой вычисления взвешенного среднего:

$$\bar{x} = \frac{\sum_{i=1}^n (f_i * x_i)}{\sum_{i=1}^n f_i}$$

где:

$x_i$  – середина каждой группы;

$f_i$  – количество наблюдений частот;



n – количество групп в распределении.

Таким образом, средняя стоимость 1 кв. м земельного участка по каждой из категорий приведена в таблице ниже:

Таблица 12.6.4

Средняя стоимость 1 кв.м. земельного участка по каждой из категорий

Категория	Стоимость, руб./кв.м
Земли сельхоз.	90,55
Земли поселений	630,34
Земли промышленности	5450,35

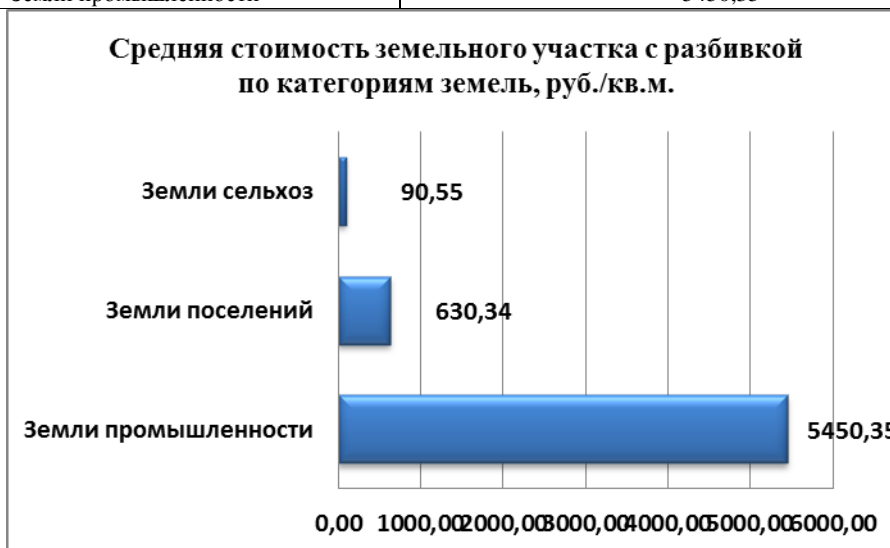


Рис. 12.6.8. Средняя стоимость земельного участка с разбивкой по категориям земель, руб./кв.м.

Далее был рассчитан доверительный интервал – интервал, в пределах которого находится настоящее среднее значение. Расчет доверительного интервала проходит в несколько этапов.

На первом этапе рассчитывается дисперсия выборки. Дисперсия выборки — мера рассеяния, описывающая сравнительное отклонение между значениями данной и средней величины. Дисперсия рассчитывается по формуле:

$$s^2 = \frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2}{n - 1}$$

где:

$s^2$  – дисперсия выборки,

$\bar{x}$  - среднее значение выборки,

n – размер выборки (количество значений данных),

$(x_i - \bar{x})$  - отклонение от средней величины для каждого значения данных.

На втором этапе рассчитывается стандартное отклонение (стандартный разброс) выборки. Стандартным отклонением называется квадратный корень из дисперсии.

На третьем этапе с помощью полученных ранее значений рассчитывается доверительный интервал. Доверительный интервал в математической статистике это интервал, построенный с помощью случайной выборки из распределения с неизвестным параметром, такой, что он содержит этот параметр с заданной вероятностью (доверительным уровнем).

Информация о расчетных величинах приведена в таблице:

Таблица 12.6.5

Расчетные величины

	Земли сельхоз.	Земли поселений	Земли промышленности
Дисперсия	87 426,10	1 206 323,15	187 372 553,06
Стандартное отклонение	295,68	1 098,33	13 688,41
Размер выборки	117	489	58
Доверительный интервал	3,44	6,24	225,86

При расчете доверительного интервала была задана вероятность 0,9. То есть с вероятностью 90%:

- средняя стоимость земельного участка категории «земли сельскохозяйственного назначения» находится в интервале 90,55 +/-3,44 руб.
- средняя стоимость земельного участка категории «земли поселений» находится в интервале 630,34 +/- 6,24 руб.
- средняя стоимость земельного участка категории «земли промышленности» находится в интервале 5 450,35 +/- 225,86 руб.

Источник: анализ и расчеты оценщика

### **12.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования**

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта оценки, важнейшим является суждение о наилучшем и наиболее эффективном использовании. Это суждение является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «Наилучшее и наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически осуществимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

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

*Законодательная разрешенность:* рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

**Финансовая осуществимость:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать владельцу помещения приемлемый доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные затраты и финансовые обязательства.

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

Таблица 12.7.1

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Вариант использования	Сельскохозяйственное производство	Жилая застройка	Под здания и сооружения (коммерческое назначение)
<b>Законодательно разрешено:</b> - соответствует распоряжению о зонообразовании	3	4	3
- соответствует экологическому законодательству	4	4	2
- соответствует положениям об исторических зонах	3	4	3
<b>Физически осуществимо:</b> - физические характеристики участка	1	8	1
- транспортная доступность	4	3	3
<b>Финансово целесообразно:</b> - стоимость строительства здания	4	2	4
- наиболее высокая стоимость или доходность	3	1	6
Итого:	22	26	22

Результат анализа наилучшего и наиболее эффективного способа использования объекта должен быть следствием расчётов рыночной стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Такие расчёты должны основываться на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка. В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими.

Для вынесения предварительного суждения о наилучшем и наиболее эффективном способе использования при минимальных трудозатратах представляется рациональным проанализировать юридически допустимые и типичные для окружения способы использования объекта.

В тех случаях, когда Оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений.

Вывод о наилучшем и наиболее эффективном способе использования может следовать из анализа окружающей среды объекта, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д. Кроме того, Оценщик соотносит свои выводы с результатами ранее выполненных им расчётов по аналогичным объектам, основываясь на своем опыте и знаниях.

На основании рассмотренных вариантов использования оцениваемого объекта мы пришли к выводу, что на дату оценки лучшим и наиболее эффективным использованием, является использование объекта оценки в существующем качестве.

Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщика, а не безусловный факт.

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

Основными факторами влияния на стоимость недвижимости являются факторы спроса и предложения. Рассмотрим подробнее факторы воздействия на деятельность рынка недвижимости.

Факторы, влияющие на рынок недвижимости

Выделяют следующие факторы влияния на рынок:

- Макроэкономические параметры;
- Политическая и общеэкономическая ситуация в стране;
- Ситуация на финансовом рынке;
- Микроэкономические параметры.

Факторы, влияющие на величину спроса

К факторам, влияющим на величину спроса, относятся:

1. Платежеспособность покупателей;
2. Доступность и условия финансирования.

Увеличение спроса усиливает активность участников рынка недвижимости. Спрос увеличивают экономические возможности (доходы) будущих потребителей. Снижение спроса вызывает депрессию на рынке.

Результатом увеличения спроса на недвижимость является увеличение платы за аренду, цен продаж на недвижимость. В малом временном периоде более влиятельным на рынок является фактор спроса. Фактору предложения свойственна неэластичность.

Факторы, влияющие на величину предложения

К факторам, влияющим на величину предложения, относятся:

1. Резерв свободных объектов недвижимости в сегменте рынка;
2. Объемы строительства, затраты на строительство, включая интенсивность строительства, положение в индустрии, изменения в технологии, соотношение затрат и цен продажи объектов, затраты на улучшение.

Соотношение спроса и предложения – фактор прямого влияния на стоимость при оценке недвижимости, иных объектов.

Количество незанятой (не сданной в аренду) недвижимости - важнейший показатель тенденций на рынке недвижимости. Высокий процент свободной недвижимости способствует понижению цен на объекты и платы за аренду даже при высоком уровне спроса. Нормативный уровень вакансий составляет для коммерческой недвижимости больше 5% процентов. Эти соотношения изменяются в зависимости от экономического положения в регионе. При превышении предложения над спросом выше нормативного процента означает наличие на рынке избыточного предложения и недостаточного спроса. Конкуренция приводит к падению ренты, цен, к уменьшению нового строительства.

Таким образом, соотношение факторов спроса и предложения – важный индикатор развития рынка недвижимости.

### **12.9. Анализ основных ценообразующих факторов**

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен на недвижимость обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, вид права на объект, условия продажи, условия финансирования, инфраструктура, использование или назначение объекта, физические характеристики объекта, транспортная доступность.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов.

1. Местоположение объекта. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость. При удалении от крупного населенного пункта, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот

2. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

3. Уторговывание. Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

4. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

5. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

6. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

7. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

8. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости.

9. Физические характеристики. В состав важных факторов включены: площадь, размеры, форма и др. На рынке прослеживается зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади. Данная зависимость обусловлена следующими причинами - чем больше площадь участка, тем больше доля неиспользуемой части земельного участка в общем массиве земель, единовременная сдача земельного участка, большей площади в аренду снижает риски арендатора в связи с возможными потерями от недозагрузки помещений, недосбора арендной платы от одного или нескольких арендаторов и т.п., а, следовательно, и является менее доходной. Также на стоимость влияет его рельеф. При прочих равных условиях земли с ровным рельефом, правильной формой, не заболоченные, предлагаются на продажу по более высоким ценам. Форма земельного участка также является ценообразующим фактором.

Таблица 12.9.1

Коэффициент стоимости земельного участка в зависимости от отношения его длины (фронтальной границы) к ширине (глубине)

Отношение ширины к длине	Коэффициент стоимости	Отношение ширины к длине	Коэффициент стоимости
10:100	0,25	60:100	0,80
15:100	0,35	65:100	0,83
20:100	0,43	70:100	0,86
25:100	0,50	75:100	0,89
30:100	0,55	80:100	0,91
35:100	0,60	85:100	0,94
40:100	0,65	90:100	0,96
45:100	0,69	95:100	0,98
50:100	0,73	100:100	1
55:100	0,77		

Оценка рыночной стоимости объектов недвижимости: учеб. пособие / Л.И. Найденев. – Казань: Изд-во «Познание» Института экономики, управления и права. 2009. -98 стр.

10. Транспортная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная доступность, в том числе близость его к асфальтовым и грунтовым автодорогам.

11. Наличие коммуникаций или возможность их подключения оказывает существенное влияние на его инвестиционную привлекательность для потенциального застройщика в случае возможного перевода и изменения категории земельного участка или строительства на участках зданий и сооружений.

### **12.10. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен объект оценки**

Ввиду того, что земельные участки, входящие в состав объекта оценки являются частью нескольких массивов имеют схожие характеристики и граничат друг с другом, при проведении оценки оценщиком было принято решение проанализировать цены предложений с земельными участками с разрешенным видом использования «для индивидуального жилищного строительства» площадью более 100 000 кв.м. По мнению оценщика, главным ценообразующим фактором при оценке данных земель является не только местоположение участка, но и площадь оцениваемого участка. Взяв эту предпосылку за основу, оценщик провел анализ фактических данных о ценах предложений с земельными участками с разрешенным видом использования «для индивидуального жилищного строительства», расположенными в Лаишевском районе, площадью более 100 000 кв.м.

Таблица 12.10.1

#### Предложения на рынке земельных участков

№ п/п	Адрес:	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена за кв.м.	Источник	Ссылка
1	Республика Татарстан, Лаишевский район, с.Песчаные Ковали	212 800	76 000 000	357,14	8-917-281-20-36	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_21.28_ga_izhs_807836824">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_21.28_ga_izhs_807836824</a>
2	Республика Татарстан, Лаишевский район, Пелевское сельское поселение	305 600	76 400 000	250,00	8-960-042-00-66	<a href="https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_30.56_ga_izhs_843610188">https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_30.56_ga_izhs_843610188</a>
3	Республика Татарстан, Лаишевский район, с.Сапуголи	200 000	80 000 000	400,00	8-906-322-32-17	<a href="https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-pod-izhs-d-sapugoli-id54588/">https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-pod-izhs-d-sapugoli-id54588/</a>
4	Республика Татарстан, Лаишевский район, с. Большие Кабаны	335 649	100 694 000	300,00	8-987-225-62-00	<a href="http://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5219063/">http://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5219063/</a>
5	Республика Татарстан, Лаишевский район, с.Кирби	143 300	66 000 000	460,57	8-987-296-61-85	<a href="http://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5031352/">http://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5031352/</a>

Согласно анализу предложений по продаже на рынке земельных участков, предназначенных для индивидуального жилищного строительства в Лаишевском районе Республики Татарстан площадью более 100 000 кв.м., ценовой диапазон на земельные участки составляет от 250,00 до 460,57 руб. за кв. м., средняя площадь продаваемого участка 239 469,80 кв.м., средневзвешенная цена предложения 333,31 руб./кв.м.

### **13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ**

Процесс оценки включает в себя следующие этапы:

1. Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
2. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки.
3. Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов.

4. Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

5. Составление отчета об оценке.

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки - идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, определение цели и предполагаемого использования результатов оценки.

**Второй этап** в процессе оценки заключается в сборе и анализе информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки.

**Третий этап** является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных применением в общем случае трех подходов к оценке.

МСФО не предусматривают специальных методов оценки. К методам расчета можно отнести следующее:

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

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

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

Таким образом, в соответствии с МСФО, для определения справедливой (рыночной) стоимости инвестиционной недвижимости, применяются 3 фундаментальных подхода:

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

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков» при проведении оценки земельных участков могут быть использованы следующие методы:



Методы оценки земельных участков

Методы оценки земельных участков	Используются для оценки участков	В основе лежит подход:	Условие применения метода
Метод сравнения продаж	застроенных и незастроенных	сравнительный	наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого объекта.
Метод выделения	застроенных	затратный, сравнительный	· наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. · соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
Метод распределения	застроенных	сравнительный	· наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок. · наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости; · соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию.
Метод капитализации земельной ренты	застроенных и незастроенных	доходный	возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.
Метод остатка	застроенных и незастроенных	затратный, доходный	возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.
Метод предполагаемого использования	застроенных и незастроенных	затратный доходный подход	возможность использования земельного участка способом, приносящим максимальный доход.

**Четвертый этап** заключается в согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Пятый этап** – составление письменного отчета об оценке и предоставление его заказчику.

**Обоснование выбора подходов**

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения. Доходный подход основывается на анализе доходов (денежных потоков), получаемых от объекта недвижимости.

На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Методы доходного подхода применяются для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода капитализации земельной ренты - возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком. Земельная рента — доход, получаемый владельцем земли от арендаторов земельных участков;
- определение величины соответствующего коэффициента капитализации земельной ренты;

- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

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

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

Основными способами определения коэффициента капитализации являются:

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

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

В рамках данного отчета метод капитализации земельной ренты не применим, так как недостаточно информации для расчета потенциально возможной арендной платы.

Условие применения метода остатка - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

Метод допускает также следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

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

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их

использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

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

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

Данный метод не применялся, так как оцениваемые земельные участки свободны от застройки.

Условие применения метода предполагаемого использования - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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

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

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

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

Объекты оценки представляют собой земельные участки с разрешенным видом использования «размещение домов индивидуальной жилой застройки». Метод предполагаемого использования применяется при наличии достоверных предположений о разделении конкретного объекта на ряд участков, определением доходов и расходов, связанных с процессом такого деления и с процессом освоения участков. Оценка по данному методу должна опираться на данные, связанные с расходами на освоение данных участков, а именно расходы на строительство жилого дома, которые зависят от площади дома, его этажности, материала стен и прочие ценно-образующие факторы. Это связано с тем, что стоимость земельного участка зависит от его типа освоения. Земельный участок и предполагаемый объект недвижимости будут составлять единый объект недвижимости, что в свою очередь влияет на ликвидность участка и срок экспозиции единого объекта недвижимости. Данные факторы могут влиять на стоимость, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения, вследствие чего полученные результаты не будут отражать объективную рыночную стоимость на дату оценки в регионе местоположения объекта оценки. На основании вышеизложенного, доходный подход не применим.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем цена воссоздания собственности, то есть сумма, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерных задержек при строительстве.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход не применялся, так как земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы, следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения.

Для определения стоимости методом сравнения продаж требуется наличие информации о ценах сделок с данными объектами недвижимости, являющимися аналогами оцениваемого, при отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения.

Оценщиком был проведён поиск информации о предложениях на продажу по аналогичным объектам недвижимости в районе местонахождения объекта оценки. По итогам исследования было выявлено наличие достаточного объёма информации по аналогичным объектам, в связи с чем было принято решение об определении стоимости методом сравнения продаж в рамках Сравнительного подхода.

Методы выделения и распределения применяются для оценки застроенных земельных участков. Оцениваемые земельные участки свободны от постройки, ввиду этого данные методы не применимы.

Руководствуясь п.11 ФСО №1, который гласит: «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, затратный и доходный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации», Оценщик пришел к выводу, что при определении стоимости земельных участков, применим сравнительный подход, поскольку данный подход отражает действительную ситуацию на рынке, учитывая местоположение объекта оценки и стоимости аналогичных объектов.

## **14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **14.1. ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем цена воссоздания собственности, то есть сумма, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерных задержек при строительстве.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с

созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Затратный подход не применялся, так как земля не является результатом человеческого труда, как другие средства производства, она – продукт природы, следовательно, на ее появление как товара никаких затрат не требовалось, ее «произвела» природа.

## **14.2. ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Определение рыночной стоимости объекта недвижимости доходным подходом основывается на принципе ожидания. В соответствии с этим принципом типичный инвестор, то есть покупатель объекта недвижимости, приобретает его в ожидании получения в будущем доходов от использования.

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

Рыночная стоимость объекта недвижимости может быть определена как сумма предполагаемых доходов от использования помещения с учетом в перспективе ее перепродажи (реверсии).

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение



стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

г) метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость;

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой. в расчет модели возврата капитала, способов - и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Отказ от использования доходного подхода обоснован в соответствующем разделе (стр.57-62).

### **14.3. ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА ПРИ РАСЧЕТЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В рамках сравнительного подхода методом сравнения продаж, так как именно он наиболее точно определяет стоимость при наличии достаточно развитого рынка объекта оценки.

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

Суть сравнительного подхода состоит в определении стоимости сопоставимых (похожих) земельных участков с учетом корректировок на местоположение, размер, условия продажи и т.д. При этом цена сравнимых объектов меняется в зависимости от поправок (корректировок). Общий принцип данных поправок «Сколько бы стоил сравнимый объект, если бы он продавался в настоящее время, с учетом состояния как у объекта оценки».

Далее производится «взвешивание» сравнимых объектов, при этом вес выбирается в зависимости от сходства сравнимых и оцениваемого объектов.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

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

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

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

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

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

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

• экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

• наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

• другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;

5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

### **Расчет стоимости земельного участка сравнительным подходом**

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, здания, помещения учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

### **Выбор и обоснование выбора объектов-аналогов**

Таблица 14.3.1

Объекты-аналоги для земельных участков

№ п/п	Адрес:	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена за кв.м.	Источник	Ссылка
1	Республика Татарстан, Лаишевский район, с.Песчаные Ковали	212 800	76 000 000	357,14	8-917-281-20-36	<a href="https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_21.28_ga_izhs_807836824">https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_21.28_ga_izhs_807836824</a>
2	Республика Татарстан, Лаишевский район, с.Сапуголи	200 000	80 000 000	400,00	8-906-322-32-17	<a href="https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-pod-izhs-d-sapugoli-">https://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok-pod-izhs-d-sapugoli-</a>

						id54588/
3	Республика Татарстан, Лаишевский район, с.Кирби	143 300	66 000 000	460,57	8-987-296-61-85	<a href="http://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5031352/">http://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5031352/</a>

**Выбор данных аналогов обоснован** тем, что данные по реальным сделкам купли-продажи в качестве объектов-аналогов отобранные аналоги по ряду единиц сравнения больше остальных соответствуют объекту оценки. Таким образом, использование в расчете стоимости данных аналогов при применении сравнительного подхода потребует меньшего количества корректировок, вследствие чего полученная стоимость будет наиболее достоверной. Аналогами являются земельные участки, указанные в анализе рынка.

#### Выбор элементов сравнения

При расчете стоимости объекта оценки с применением сравнительного подхода были выбраны следующие элементы сравнения:

1. Вид стоимости
2. Время продажи/предложения
3. Условия финансирования
4. Состав передаваемых прав
5. Площадь
6. Расположение в рамках населенного пункта
7. Категория земель/назначение.
8. Рельеф
9. Наличие подъездных путей с асфальтным покрытием
10. Наличие коммуникаций

#### Выбор единицы сравнения

Основным критерием в выборе единицы сравнения должны быть максимальная адекватность и устойчивая связь между единицей сравнения и стоимостью объекта оценки. С другой стороны, они должны быть универсальными для рассматриваемой группы сравниваемых объектов, что может быть реализовано относительным выражением единиц сравнения. Единицы сравнения должны быть публичными, одинаково понимаемыми всеми субъектами рынка.

В настоящем отчете объектом оценки является земельный участок. Учитывая специфику объекта оценки и принимая во внимание вышесказанное, в настоящем отчете в качестве единицы сравнения принят 1 кв.м.

#### Корректировка значения единицы сравнения для объектов-аналогов

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

Корректировки осуществляются по формуле:

$$V_k = V_a * (1 + K/100),$$

где:  $V_k$  – стоимость аналога, скорректированная на величину корректировки;

$V_a$  – стоимость аналога;

$K$  – процент корректировки.

1. Вид стоимости (Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки) Проводится корректировка на тип цены (состоявшаяся продаже, предложение). Величина скидки на торг принята в размере 9,1% согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.3.2

Значения скидки на торг на активном рынке

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,6%	7,5%	15,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	9,7%	6,2%	13,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,1%	10,2%	20,1%
4.1. Земельные участки под МЖС	10,4%	6,5%	14,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,1%	5,6%	12,5%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	9,5%	18,6%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,4%	7,3%	15,5%

2. Время продажи/предложения. Корректировка не применялась, роста/падения цен на рынке недвижимости между датой оценки и датами размещения объявлений на интернет-ресурсах не наблюдалось, что свидетельствуют данные инфляции.

2016								
Январь	1,0	0,8	1,2	0,6	6,2	0,7	0,8	1,0
Февраль	1,6	1,5	1,9	1,1	8,5	1,5	1,6	1,4
Март	2,1	2,1	2,3	1,7	7,2	2,3	2,5	1,4
Апрель	2,5	2,6	2,7	2,2	7,1	2,9	3,1	1,7
Май	2,9	3,1	3,1	2,6	7,7	3,3	3,5	2,2
Июнь	3,3	3,5	3,2	2,8	6,5	3,8	3,9	2,7
Июль	3,9	3,9	3,2	3,3	2,1	4,2	4,3	4,4
Август	3,9	4,3	2,6	3,8	-7,0	4,6	4,7	4,8
Сентябрь	4,1	4,8	2,4	4,2	-12,0	5,2	5,4	4,8
Октябрь	4,5	5,2	3,2	4,9	-9,8	5,8	6,0	4,6
Ноябрь	5,0	5,6	4,0	5,4	-7,6	6,2	6,5	4,6

<sup>1</sup> Без учета плодоовощной продукции.

Рис. 14.3.1. Динамика потребительских цен по группам товаров и услуг (с начала года нарастающим итогом, %)

Источник: [http://www.cbr.ru/statistics/infl/Infl\\_01112016.pdf](http://www.cbr.ru/statistics/infl/Infl_01112016.pdf)

3. Условия финансирования. Учитывается разница между единовременным платежом и предоставлением рассрочки. Различия по условию финансирования отсутствуют, т.к. сделки по аналогам имеют единовременный характер оплаты, как и по объекту оценки. Корректировка не проводилась.

4. Корректировка на состав передаваемых прав. Объекты аналоги также как и объект оценки находятся в собственности, корректировка не применялась.

5. Корректировка на площадь земельных участков.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

Корректировка на площадь принята согласно данным опубликованным в справочнике оценщика недвижимости под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород-2016г.

Таблица 14.3.3

Значения коэффициентов при корректировке на площадь земельных участков  
индивидуального жилищного строительства

Площадь, кв.м.		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>=10000
Объект-оценки	<1500	1,00	1,06	1,16	1,26	1,30
	1500-3000	0,95	1,00	1,10	1,19	1,23
	3000-6000	0,86	0,91	1,00	1,08	1,12
	6000-10000	0,79	0,84	0,92	1,00	1,03
	>=10000	0,77	0,81	0,89	0,97	1,00

6. Корректировка на расположение. Корректировка не применялась, так как объекты аналоги находятся в районе расположения объекта оценки.

7. Корректировка на категорию/назначение земель Все объекты-аналоги имеют схожие характеристики назначения. Корректировка на назначение для объектов-аналогов не рассчитывалась.

8. Корректировка на рельеф не применялась, т.к. все объекты имеют спокойный рельеф

9. Корректировка на наличие подъездных путей не применялась, так как проезд к объектам аналогам и оцениваемым земельным участкам производится по асфальтовым и грунтовым автодорогам.

10. Наличие коммуникаций. Согласно статье 14 Федерального закона Российской Федерации от 6 октября 2003 г. N 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» организация в границах поселения электро-, тепло-, газо- и водоснабжения населения, водоотведения, снабжения населения топливом относится к компетенции органов местного самоуправления. Сети подводятся только до границы участка. Т.е. пока коммуникации проходят вдоль участков, но как только они будут размежеваны, коммуникации проведут по улицам. Наличие в объявлении «коммуникации на участке» по факту означает прохождение вблизи участка линии электропередач, газопровода и водопровода, что в случае осуществления нового строительства требует проведения врезки и подключения к существующим внутри поселковым коммуникациям. В данном случае у объектов аналогов и объектов оценки коммуникации проходят вблизи, вследствие чего корректировка не применялась.

При согласовании скорректированных стоимостей объектов-аналогов и выведении

итогового значения стоимости, полученного по данным метода сравнения продаж, удельные веса присваивались в зависимости от схожести объектов-аналогов с объектом оценки.

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

После получения скорректированной стоимости по каждому аналогу, Оценщик определил стоимость объекта оценки, на основании расчетных весов, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше коэффициент и наоборот). Расчет производится по формуле:

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}| + 1)}{1/(|S_1| + 1) + 1/(|S_2| + 1) + \dots + 1/(|S_n| + 1)}$$

Где: К – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога;

$S_{1...n}$  - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

$S_1$  - сумма корректировок 1-го аналога;

$S_2$  - сумма корректировок 2-го аналога;

$S_n$  - сумма корректировок n-го аналога

Таблица 14.3.4

#### Расчет стоимости 1 кв.м. земельных участков

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог-1	Аналог-2	Аналог-3
Источник информации		8-917-281-20-36	8-906-322-32-17	8-987-296-61-85
Адрес	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	Республика Татарстан, Лаишевский район, с.Песчаные Ковали	Республика Татарстан, Лаишевский район, с.Сапуголи	Республика Татарстан, Лаишевский район, с.Кирби
Площадь, кв.м.	1	212 800	200 000	143 300
Стоимость, руб.		76 000 000	80 000 000	66 000 000
Вид стоимости	рыноч.	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %		-9,1	-9,1	-9,1
Стоимость с учетом корректировки, руб.		69 084 000	72 720 000	59 994 000
Время прод./предл.	Январь 2017	Январь 2017	Январь 2017	Сентябрь 2016
Корректировка, % %		0,00	0,00	1,10
Стоимость с учетом корректировки, руб.		69 084 000	72 720 000	60 653 934
Условия финансирования	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж	единовременный платеж
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		69 084 000	72 720 000	60 653 934
Состав передаваемых прав	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		69 084 000	72 720 000	60 653 934
Площадь, кв.м.	>10 000	212 800	200 000	143 300



Корректировка (в разрезе ликвидности), коэфф.		1,00	1,00	1,00
Стоимость с учетом корректировки, руб.		69 084 000	72 720 000	60 653 934
<i>Местоположение</i>	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	Республика Татарстан, Лаишевский район, с.Песчаные Ковали	Республика Татарстан, Лаишевский район, с.Сапуголи	Республика Татарстан, Лаишевский район, с.Кирби
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		69 084 000	72 720 000	60 653 934
<i>Категория земель/назначение</i>	Земли населенных пунктов - для индивидуальное жилищное строительства	Земли населенных пунктов - для индивидуальное жилищное строительства	Земли населенных пунктов - для индивидуальное жилищное строительства	Земли населенных пунктов - для индивидуальное жилищное строительства
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		69 084 000	72 720 000	60 653 934
<i>Рельеф</i>	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		69 084 000	72 720 000	60 653 934
<i>Наличие подъездных путей</i>	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги	асфальтовые и грунтовые автодороги
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		69 084 000	72 720 000	60 653 934
<i>Наличие коммуникаций,</i>	рядом	рядом	рядом	рядом
Корректировка, %		0	0	0
Стоимость с учетом корректировки, руб.		69 084 000	72 720 000	60 653 934
Скорректированная стоимость, руб.		325	364	423
Валовая корректировка		10,10	10,10	10,10
Расчетная величина	1,0	0,333	0,333	0,334
Стоимость по данным метода сравнения продаж, руб.				370,56

## 15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

При расчете итоговой стоимости объекта оценки согласование результатов, полученных затратным, доходным и сравнительным подходами, производится следующим образом:

- определяются веса для каждого подхода;
- каждому полученному варианту стоимости присваивается соответствующий вес;
- вычисляется средневзвешенная величина, которая и является итоговой рыночной стоимостью объекта оценки.

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта, можно сделать следующие выводы:

1. Затратный подход для расчета стоимости земельного участка не применялся, в силу специфики оцениваемого объекта (затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется). Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателя. Имея достаточное количество достоверной информации о продаже участков за определенный период того же вида использования, что и оцениваемый, подход сравнения рыночных продаж позволяет получить максимально точную стоимость участка на конкретном рынке. Сравнительный подход применялся.

3. Применение доходного подхода требует тщательного анализа финансового и физического состояния объекта, его окружения, экономических условий и тенденций, а также использования таких расчетных показателей, как коэффициент капитализации, сложный процент, дисконтирование и аннуитеты и др. Доходный подход применяется для определения стоимости оцениваемого участка, способного приносить доход в будущем на протяжении определенного срока его эксплуатации. Стоимость представляет собой сумму приведенных к текущему моменту ожидаемых будущих доходов и выручки от перепродажи объекта оценки. Доходный подход не применялся.

Поскольку в отчете об оценке использован один подход для определения стоимости земельного участка, рыночная стоимость принимается равной результатам, полученным в рамках подхода использованного для оценки.

Таблица 15.1

Согласование результатов расчета рыночной стоимости

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Стоимость по затратному подходу, руб.	Вес ЗП	Стоимость по доходному подходу, руб.	Вес ДП	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Вес СП	Согласованная рыночная стоимость, руб.
1	Земельный участок	16:24:240301:1773	не применялся	0	не применялся	0	645 124 562	1	645 124 562
2	Земельный участок	16:24:240301:1774	не применялся	0	не применялся	0	83 851 156	1	83 851 156
3	Земельный участок	16:24:240301:1775	не применялся	0	не применялся	0	236 821 662	1	236 821 662
4	Земельный участок	16:24:240301:1776	не применялся	0	не применялся	0	123 826 685	1	123 826 685

**16. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАД.№ 16:24:240301:1773, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 1 740 966 КВ.М., ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАД.№ 16:24:240301:1774, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 226 285 КВ.М., ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАД.№ 16:24:240301:1775, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 639 099 КВ.М., ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАД.№ 16:24:240301:1776, ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 334 165 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА ТАТАРСТАН (ТАТАРСТАН), ЛАИШЕВСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН, СОКУРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ, Д. ОБУХОВО ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ 12.01.2017Г. СОСТАВЛЯЕТ С УЧЕТОМ ОКРУГЛЕНИЯ:

1 089 624 065 (Один миллиард восемьдесят девять миллионов шестьсот двадцать четыре тысячи шестьдесят пять) рублей, НДС не облагается, в том числе:

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Местоположение	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость 1 кв.м., руб.
1	Земельный участок	16:24:240301:1773	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	1 740 966,00	645 124 562	370,56
2	Земельный участок	16:24:240301:1774	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	226 285,00	83 851 156	370,56
3	Земельный участок	16:24:240301:1775	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	639 099,00	236 821 662	370,56
4	Земельный участок	16:24:240301:1776	Республика Татарстан (Татарстан), Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д.Обухово	334 165,00	123 826 685	370,56
<b>Итого:</b>					<b>1 089 624 065</b>	

Генеральный директор

Мухаметзянова Г.Р.

Оценщик

Хасанов И.И.



## **ПРИЛОЖЕНИЯ**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1. Заключение специальных экспертиз -  
отсутствуют**

**ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ФОТОГРАФИИ**



***ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ***

29.12.2016

Кадастровый паспорт

Федеральный информационный ресурс  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**"29" декабря 2016г. № 99/2016/11145087**

1	Кадастровый номер: <b>16:24:240301:1773</b>	2	Лист № <b>1</b>	3	Всего листов: <b>12</b>
4	Номер кадастрового квартала: 16:24:240301				
5	Предыдущие номера: 16:24:240301:1400	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 28.12.2016		
7	Многоконгурный земельный участок				
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: —				
9	Адрес (описание местоположения), установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокурское сельское поселение, д Обухово				
10	Категория земель: Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование: для жилищного строительства				
12	Площадь: 1740966 +/- 462 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 217742617.62 руб.				
14	Сведения о правах: —				
15	Особые отметки: Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельного участка (земельных участков) с кадастровым номером (кадастровыми номерами) 16:24:000000:4300, 16:24:000000:203, 16:24:240301:1400. Граница земельного участка состоит из 6 контуров. Список учетных номеров контуров границы земельного участка приведен на листе № 2.				
16	Сведения о природных объектах: —				
Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 16:24:240301:1775, 16:24:240301:1774, 16:24:240301:1776				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: —				
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 16:24:240301:1400				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: —				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.12.2021				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Адиева Эльвина Юрьевна №16-16-922				

(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

(подпись, фамилия)

[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameofParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameofParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...) 1/21

29.12.2016

Кадастровый паспорт

КП.1

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**"29" декабря 2016г. № 99/2016/11145087**

1	Кадастровый номер: <b>16:24:240301:1773</b>	2	Лист № <b>2</b>	3	Всего листов: <b>12</b>
<b>15</b>	Состав земельного участка				
	№ п/п.	Учетный (Кадастровый) номер	Площадь(м <sup>2</sup> )	Особые отметки	
	1	2	3		
	1	1	48539.28	—	
	2	2	302980.39	—	
	3	3	267803.5	—	
	4	4	898810.66	—	
5	5	216200.8	—		
6	6	6631.03	—		

(подпись, должность)

М.П.

(подпись)

(подпись, фамилия)

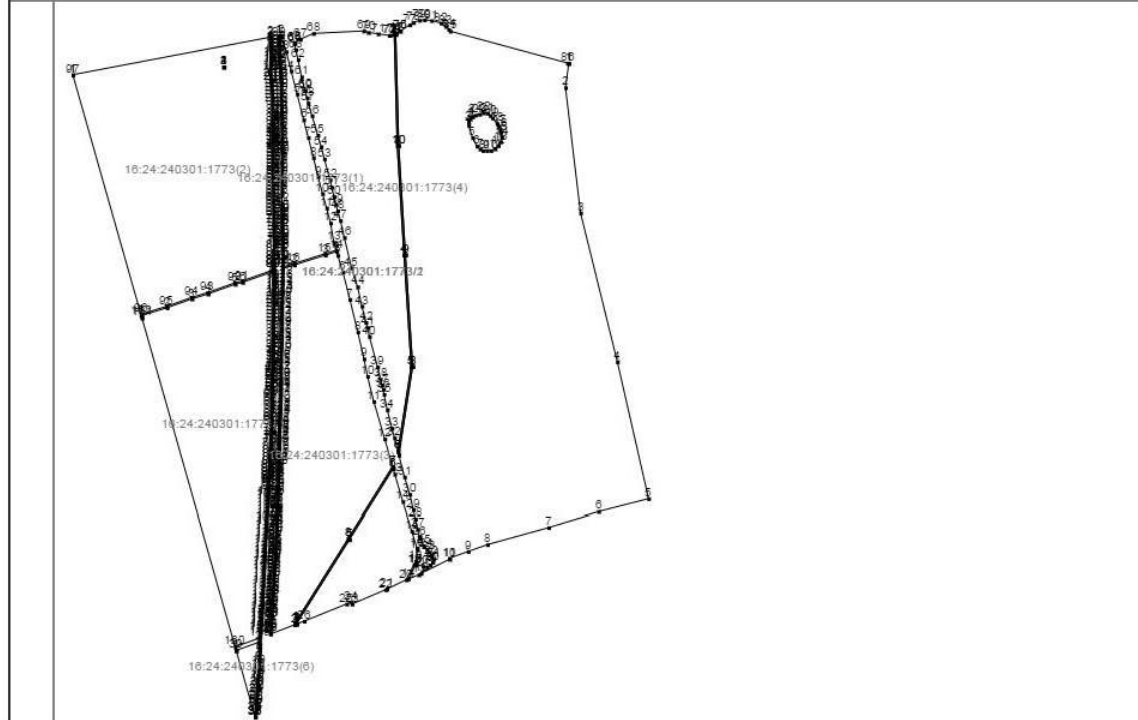
[https://rosreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameofParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...](https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameofParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...) 2/21

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" декабря 2016г. № 99/2016/11145087

1	Кадастровый номер: 16:24:240301:1773	2	Лист № 3	3	Всего листов: 12
---	--------------------------------------	---	----------	---	------------------

4	План (чертеж, схема) земельного участка:				
---	------------------------------------------	--	--	--	--



[https://osreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...](https://osreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...) 3/21

5	Масштаб _____
---	---------------

(длина/ширина допустимо) М.П. (подпись) (подпись, фамилия)

[https://osreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...](https://osreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...) 4/21



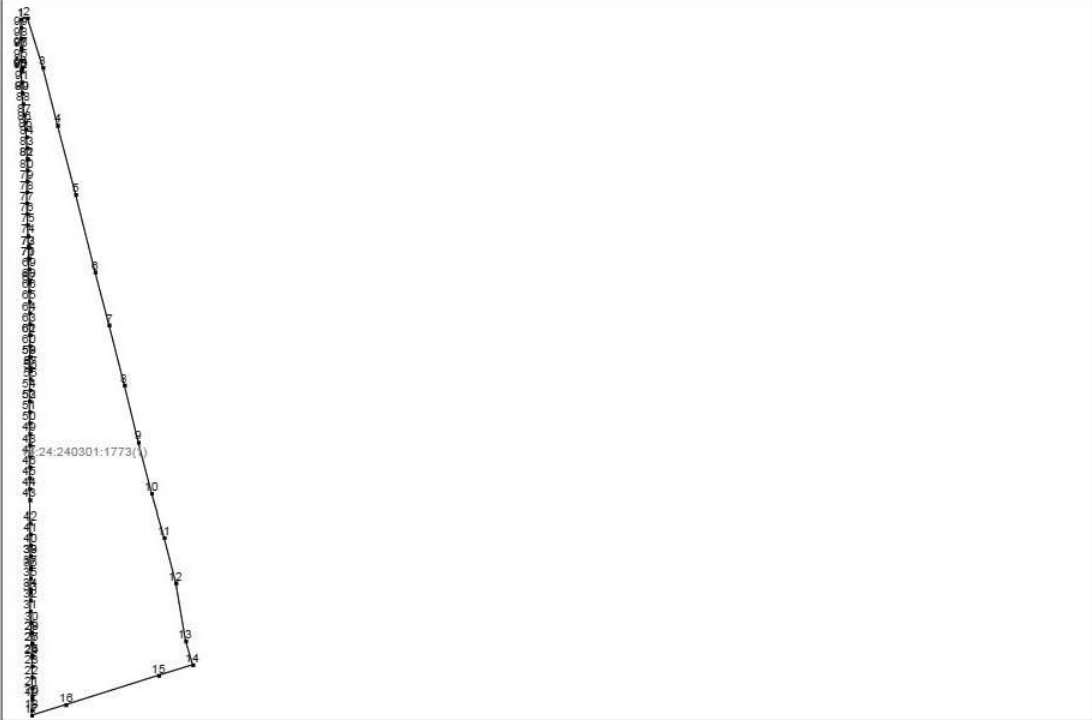
29.12.2016

Кадастровый паспорт

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

“29” декабря 2016г. № 99/2016/11145087

1	Кадастровый номер: 16:24:240301:1773	2	Лист № 4	3	Всего листов: 12
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				
					

[https://osreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libmportal...](https://osreestr.ru/wps/P_A_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libmportal...) 5/21

29.12.2016

Кадастровый паспорт

5	Масштаб _____
_____ (подпись)	
М.П. _____ (подпись)	
_____ (подпись, фамилия)	

[https://osreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libmportal...](https://osreestr.ru/wps/P_A_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libmportal...) 6/21

29.12.2016

Кадастровый паспорт

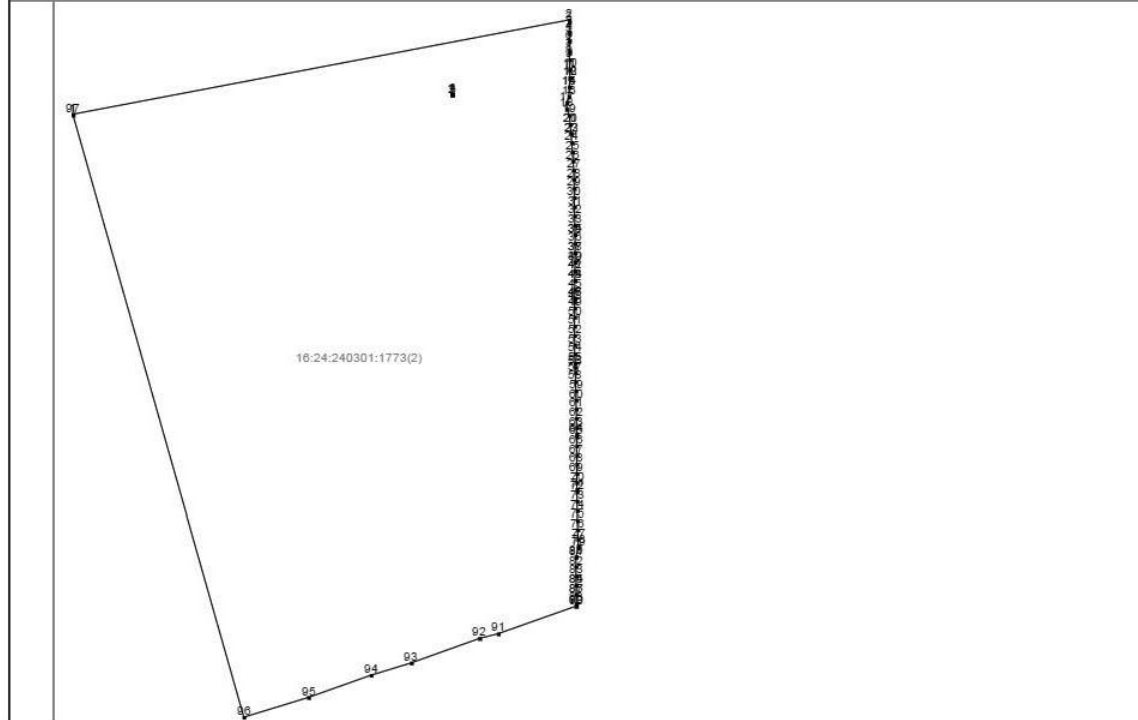
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

“29” декабря 2016г. № 99/2016/11145087

1 Кадастровый номер: 16:24:240301:1773 2 Лист № 5 3 Всего листов: 12

4 План (чертеж, схема) земельного участка:



[https://osreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libmportal...](https://osreestr.ru/wps/P_A_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libmportal...) 7/21

29.12.2016

Кадастровый паспорт

5 Масштаб \_\_\_\_\_

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

(инициалы, фамилия)

[https://osreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libmportal...](https://osreestr.ru/wps/P_A_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libmportal...) 8/21



29.12.2016

Кадастровый паспорт

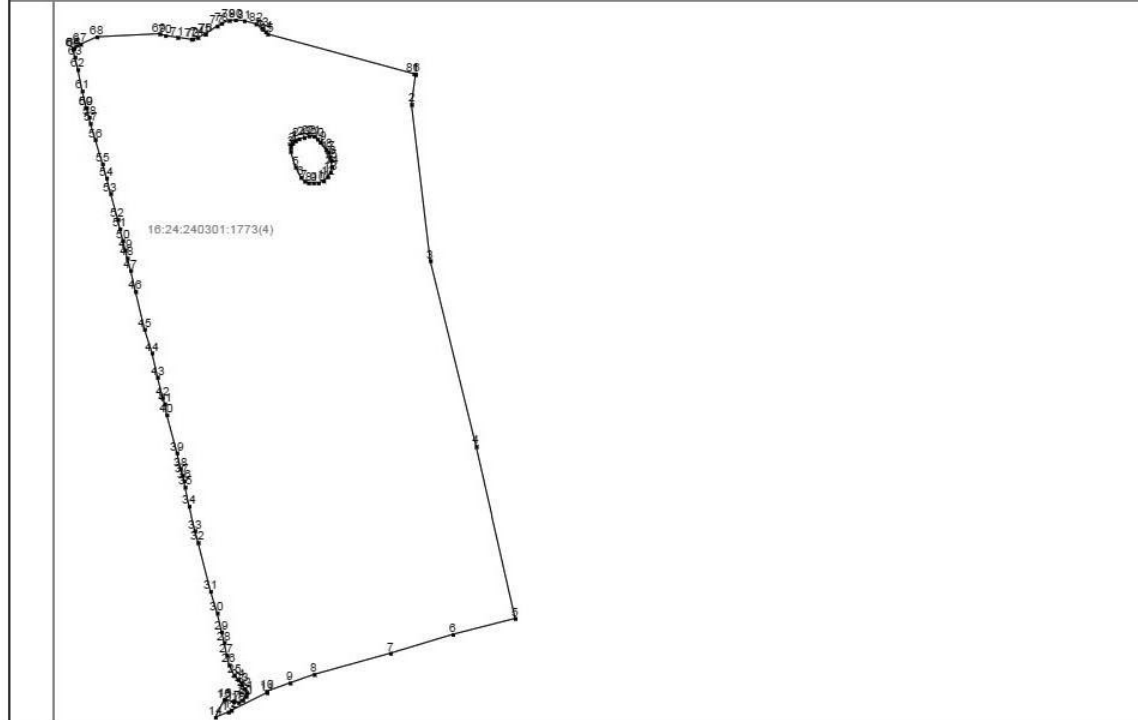
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" декабря 2016г. № 99/2016/11145087

1	Кадастровый номер: 16:24:240301:1773	2	Лист № 7	3	Всего листов: 12
---	--------------------------------------	---	----------	---	------------------

4	План (чертеж, схема) земельного участка:				
---	------------------------------------------	--	--	--	--



[https://osreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...](https://osreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...) 11/21

29.12.2016

Кадастровый паспорт

5	Масштаб _____
---	---------------

(диаметр в дюймовом)

М.П.

(таблица)

(генераль, фаворит)

[https://osreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...](https://osreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...) 12/21

29.12.2016

Кадастровый паспорт

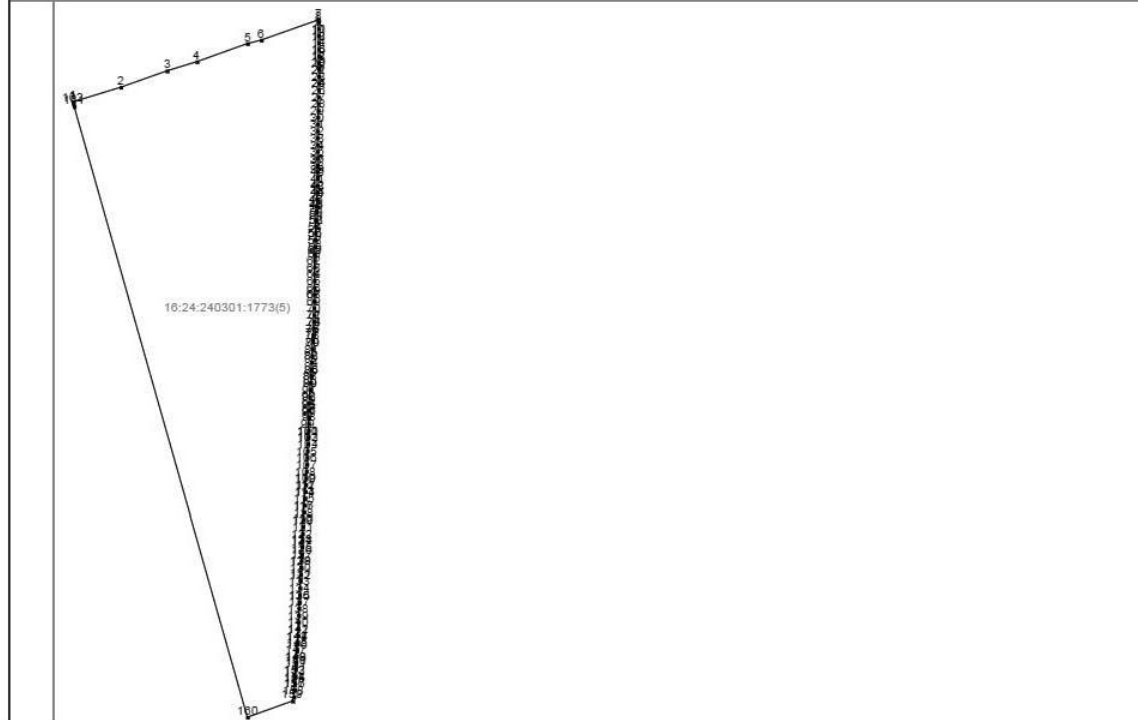
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

“29” декабря 2016г. № 99/2016/11145087

1	Кадастровый номер: 16:24:240301:1773	2	Лист № 8	3	Всего листов: 12
---	--------------------------------------	---	----------	---	------------------

4	План (чертеж, схема) земельного участка:
---	------------------------------------------



[https://osreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...](https://osreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...) 13/21

29.12.2016

Кадастровый паспорт

5	Масштаб _____
---	---------------

(подпись) \_\_\_\_\_ М.П. \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (подпись, фамилия)

[https://osreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...](https://osreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...) 14/21

29.12.2016

Кадастровый паспорт

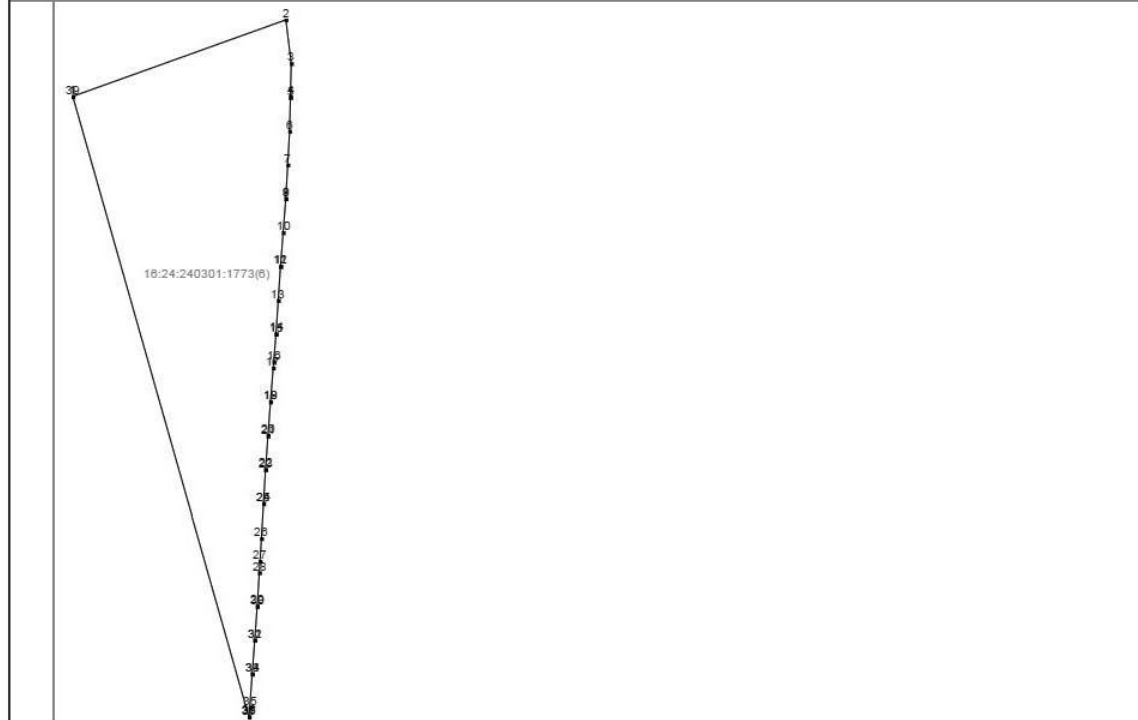
КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" декабря 2016г. № 99/2016/11145087

1	Кадастровый номер: 16:24:240301:1773	2	Лист № 9	3	Всего листов: 12
---	--------------------------------------	---	----------	---	------------------

4 План (чертеж, схема) земельного участка:



[https://osreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libmporta...](https://osreestr.ru/wps/P_A_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libmporta...) 15/21

29.12.2016

Кадастровый паспорт

5 Масштаб \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(подпись)

М.П.

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(подпись, фамилия)

[https://osreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libmporta...](https://osreestr.ru/wps/P_A_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libmporta...) 16/21

29.12.2016

Кадастровый паспорт

КПЗ

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**"29" декабря 2016г. № 99/2016/11145087**

<b>1</b>	Кадастровый номер: <b>16:24:240301:1773</b>	<b>2</b>	Лист № <b>10</b>	<b>3</b>	Всего листов: <b>12</b>
<b>Сведения о частях земельного участка и обременениях</b>					
	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика части	
<b>4</b>	1	1	6605	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 16.24.2.1, Постановление "Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи РФ" № 578 от 09.06.1995	
	2	2	6605	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 16.24.2.2, Постановление "Об утверждении правил охраны линий и сооружений связи РФ" № 578 от 09.06.1995	

(подпись)

М.П.

(подпись)

(подпись, фамилия)

[https://osreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.r.response.check?ru.fccland.libmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libmporta...](https://osreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.r.response.check?ru.fccland.libmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libmporta...) 17/21

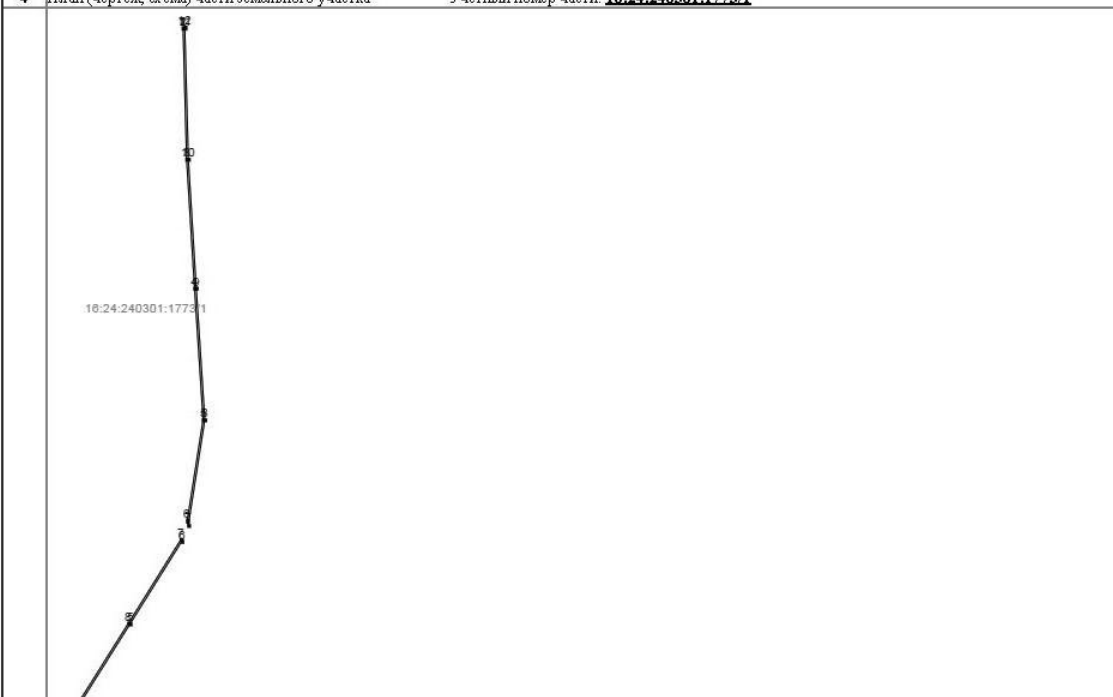
29.12.2016

Кадастровый паспорт

КП4

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**"29" декабря 2016г. № 99/2016/11145087**

<b>1</b>	Кадастровый номер: <b>16:24:240301:1773</b>	<b>2</b>	Лист № <b>11</b>	<b>3</b>	Всего листов: <b>12</b>
<b>4</b>	План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: <b>16:24:240301:1773/1</b>		
					

[https://osreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.r.response.check?ru.fccland.libmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libmporta...](https://osreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.r.response.check?ru.fccland.libmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libmporta...) 18/21

29.12.2016

Кадастровый паспорт

<b>5</b>	Масштаб _____
----------	---------------

---

ОБЪЕДИНЕНИЕ ВОЛЖСКОЕ
М.П.
КАЗАНЬ
ОБЛАСТЬ

[https://osreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...](https://osreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...) 19/21

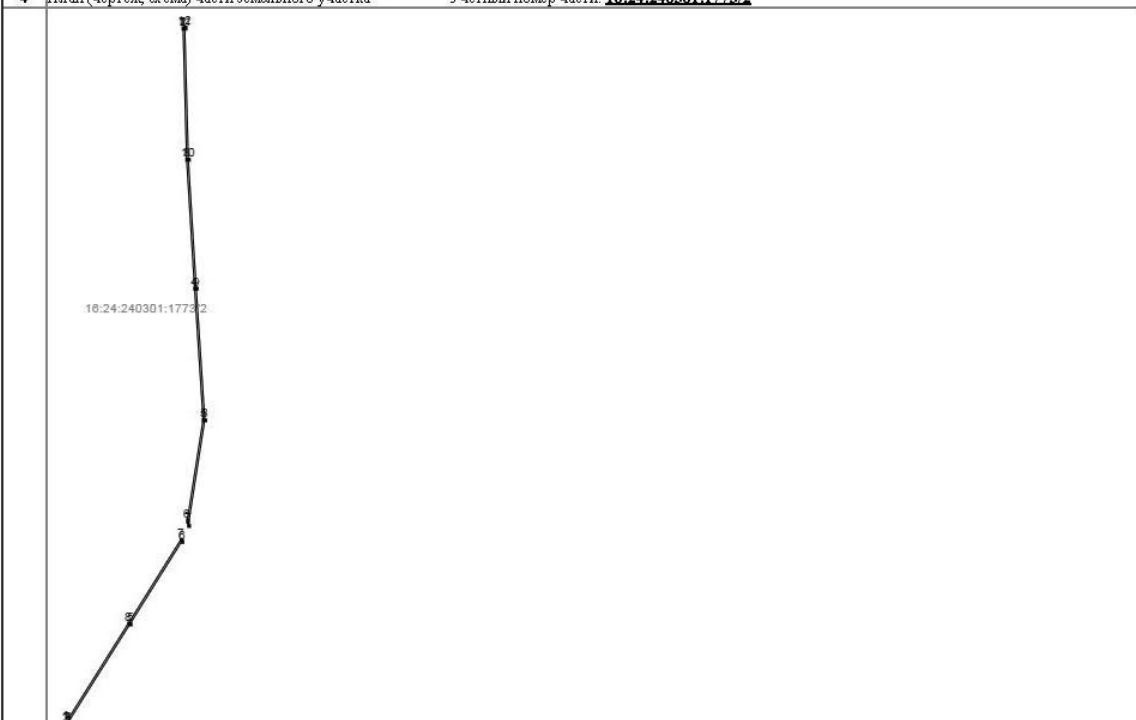
29.12.2016

Кадастровый паспорт

КП.4

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**"29" декабря 2016г. № 99/2016/11145087**

<b>1</b>	Кадастровый номер: <b>16:24:240301:1773</b>	<b>2</b>	Лист № <b>12</b>	<b>3</b>	Всего листов: <b>12</b>
<b>4</b>	План (чертеж, схема) части земельного участка      Учетный номер части: <b>16:24:240301:1773/2</b>				
					

[https://osreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...](https://osreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...) 20/21



29.12.2016

Кадастровый паспорт

5 Масштаб \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(подпись)

М.П. \_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

https://osreestr.ru/wps/PA\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibmporta... 21/21

29.12.2016

Кадастровый паспорт

Федеральный информационный ресурс  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" декабря 2016г. № 99/2016/11145101

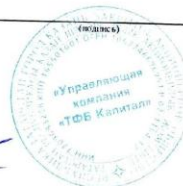
1	Кадастровый номер: 16:24:240301:1774	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 16:24:240301				
5	Предшлющие номера: 16:24:240301:1400	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 28.12.2016		
7					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: _____				
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д. Обухово				
10	Категория земель: Земли населенных пунктов				
11	Разрешенное использование: для жилищного строительства				
12	Площадь: 226285 +/- 166 кв. м				
13	Кадастровая стоимость: 28301464.95 руб.				
14	Сведения о правах: _____				
15	Особые отметки: _____				
16	Сведения о природных объектах: _____				
Дополнительные сведения:					
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 16:24:240301:1775, 16:24:240301:1776, 16:24:240301:1773				
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: _____				
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 16:24:240301:1400				
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: _____				
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.12.2021				
19	Сведения о кадастровых инженерах: Адиева Эльвина Юрисовна №16-16-922				

\_\_\_\_\_  
(подпись)

М.П.

\_\_\_\_\_  
(подпись)

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

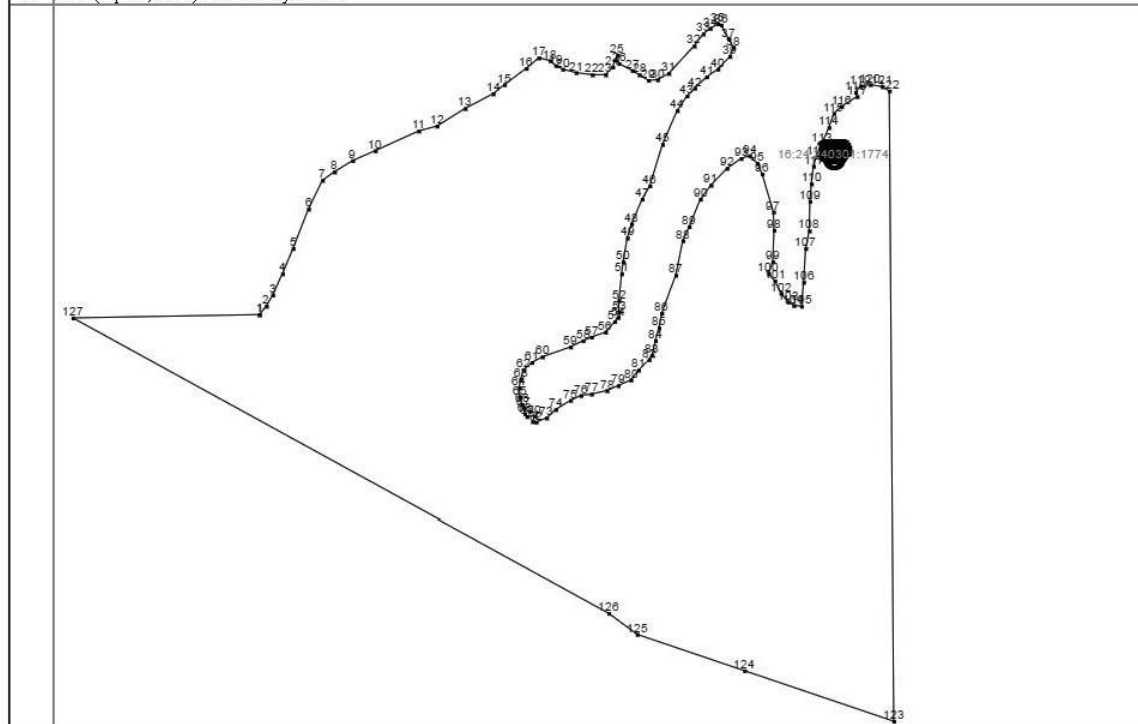


https://osreestr.ru/wps/PA\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibmporta... 1/3

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" декабря 2016г. № 99/2016/11145101

1	Кадастровый номер: 16:24:240301:1774	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				



[https://osreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal.s...](https://osreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal.s...) 2/3

5	Масштаб _____
---	---------------

(подпись)

М.П.

(подпись)

(подпись, фамилия)

[https://osreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal.s...](https://osreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal.s...) 3/3

29.12.2016

Кадастровый паспорт

Федеральный информационный ресурс  
(наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" декабря 2016г. № 99/2016/11145102

1	Кадастровый номер:	16:24:240301:1775	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала:	16:24:240301				
5	Предшлющие номера:	16:24:240301:1400	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости:		
7						
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: _____					
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д Обухово					
10	Категория земель: Земли населенных пунктов					
11	Разрешенное использование: для жилищного строительства					
12	Площадь: 639099 +/- 280 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 79932111.93 руб.					
14	Сведения о правах: _____					
15	Особые отметки: _____					
16	Сведения о природных объектах: _____					
Дополнительные сведения:						
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 16:24:240301:1774, 16:24:240301:1776, 16:24:240301:1773					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: _____					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 16:24:240301:1400					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: _____					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.12.2021					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Адиева Эльвина Юрисовна №16-16-922					

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

(подпись, фамилия)

КОПИЯ  
ВЕРНА



[https://rosreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCC.LPGURCckPortApp/rufcdandpgu.response.check?rufcdandjbmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&rufcdandjbmportal.s...](https://rosreestr.ru/wps/P_A_FCC.LPGURCckPortApp/rufcdandpgu.response.check?rufcdandjbmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&rufcdandjbmportal.s...) 1/3

29.12.2016

Кадастровый паспорт

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" декабря 2016г. № 99/2016/11145102

1	Кадастровый номер:	16:24:240301:1775	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					

[https://rosreestr.ru/wps/P\\_A\\_FCC.LPGURCckPortApp/rufcdandpgu.response.check?rufcdandjbmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&rufcdandjbmportal.s...](https://rosreestr.ru/wps/P_A_FCC.LPGURCckPortApp/rufcdandpgu.response.check?rufcdandjbmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&rufcdandjbmportal.s...) 2/3

29.12.2016

Кадастровый паспорт

5 Масштаб \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
(подпись)

М.П. \_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(подпись, фамилия)

https://rosreestr.ru/wps/PA\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibmportal.s... 3/3

29.12.2016

Кадастровый паспорт

Федеральный информационный ресурс  
(полное наименование органа кадастрового учета)

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" декабря 2016г. № 99/2016/11145103

1	Кадастровый номер:	16:24:240301:1776	2	Лист № 1	3	Всего листов: 7
4	Номер кадастрового квартала:	16:24:240301				
5	Предыдущие номера:	16:24:240301:1400	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 28.12.2016		
7	Многоконтурный земельный участок					
8	Кадастровые номера объектов капитального строительства: _____					
9	Адрес (описание местоположения): установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, Лаишевский муниципальный район, Сокуровское сельское поселение, д Обухово					
10	Категория земель: Земли населённых пунктов					
11	Разрешенное использование: для жилищного строительства					
12	Площадь: 334165 +/- 202 кв. м					
13	Кадастровая стоимость: 41794016.55 руб.					
14	Сведения о правах: _____					
15	Особые отметки: Граница земельного участка состоит из 2 контуров. Список учетных номеров контуров границы земельного участка приведен на листе № 2.					
16	Сведения о природных объектах: _____					
Дополнительные сведения:						
17.1	Кадастровые номера участков, образованных с земельным участком: 16:24:240301:1775, 16:24:240301:1774, 16:24:240301:1773					
17.2	Кадастровый номер преобразованного участка: _____					
17.3	Кадастровые номера участков, подлежащих снятию или снятых с кадастрового учета: 16:24:240301:1400					
17.4	Кадастровые номера участков, образованных из земельного участка: _____					
18	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения об объекте недвижимости имеют статус временные. Дата истечения срока действия временного характера - 29.12.2021					
19	Сведения о кадастровых инженерах: Адиева Эльвина Юрисовна №16-16-922					

\_\_\_\_\_  
(подпись)

М.П.

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(подпись, фамилия)

**КОПИЯ  
ВЕРНА**



https://rosreestr.ru/wps/PA\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.ibmportal.s... 1/11

29.12.2016

Кадастровый паспорт

КП.1

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" декабря 2016г. № 99/2016/11145103

1	Кадастровый номер:	16:24:240301:1776	2	Лист № 2	3	Всего листов: 7
15	Состав земельного участка					
	№ п/п.	Учетный (Кадастровый) номер	Площадь(м <sup>2</sup> )	Особые отметки		
	1	2	3	4		
	1	1	233506.4	—		
2	2	100658.96	—			

\_\_\_\_\_  
(подпись) М.П. \_\_\_\_\_ (подпись) \_\_\_\_\_ (подпись, фамилия)

[https://osreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...](https://osreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...) 2/11

29.12.2016

Кадастровый паспорт

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" декабря 2016г. № 99/2016/11145103

1	Кадастровый номер:	16:24:240301:1776	2	Лист № 3	3	Всего листов: 7
4	План (чертеж, схема) земельного участка:					

[https://osreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...](https://osreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...) 3/11

29.12.2016

Кадастровый паспорт

5	Масштаб _____
---	---------------

---

ОБЪЕКТ
М.П.
ОБЪЕКТ
ОРИЕНТАЛЬНАЯ ФОРМА

[https://osreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...](https://osreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...) 4/11

29.12.2016

Кадастровый паспорт

КП.2

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**"29" декабря 2016г. № 99/2016/11145103**

1	Кадастровый номер: <b>16:24:240301:1776</b>	2	Лист № <b>4</b>	3	Всего листов: <b>7</b>
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				

16:24:240301:1776(1)

[https://osreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...](https://osreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...) 5/11

29.12.2016

Кадастровый паспорт

5	Масштаб _____		
ОБЪЕКТ	М.П.	ОБЪЕКТ	ОБЪЕКТ

[https://osreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...](https://osreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...) 6/11

29.12.2016

Кадастровый паспорт

КП.2

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"29" декабря 2016г. № 99/2016/11145103

1	Кадастровый номер: 16:24:240301:1776	2	Лист № 5	3	Всего листов: 7
4	План (чертеж, схема) земельного участка:				

[https://osreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...](https://osreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...) 7/11

29.12.2016

Кадастровый паспорт

5	Масштаб _____
---	---------------

---

(наименование документа)
М.П.
(подпись)
(инициалы, фамилия)

[https://osreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgur.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...](https://osreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgur.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...) 8/11

29.12.2016

Кадастровый паспорт

КПЗ

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**"29" декабря 2016г. № 99/2016/11145103**

<b>1</b>	Кадастровый номер: <b>16:24:240301:1776</b>	<b>2</b>	Лист № <b>6</b>	<b>3</b>	Всего листов: <b>7</b>
<b>Сведения о частях земельного участка и обременениях</b>					
<b>4</b>	№ п/п	Учетный номер части	Площадь (м <sup>2</sup> )	Характеристика части	
	1	2	3	4	
	1	1	1752	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации, 16.00.2.2541, Приказ № 271-п от 17.04.2014	

---

(наименование документа)
М.П.
(подпись)
(инициалы, фамилия)

[https://osreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgur.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...](https://osreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgur.response.check?ru.fccland.libportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libportal...) 9/11



29.12.2016

Кадастровый паспорт

КП.4

**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

“29” декабря 2016г. № 99/2016/11145103

<b>1</b>	Кадастровый номер: <b>16:24:240301:1776</b>	<b>2</b>	Лист № <b>7</b>	<b>3</b>	Всего листов: <b>7</b>
<b>4</b>	План (чертеж, схема) части земельного участка      Учетный номер части: <b>16:24:240301:1776/1</b>				

[https://osreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libmporta...](https://osreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libmporta...) 10/11

29.12.2016

Кадастровый паспорт

<b>5</b>	Масштаб _____
----------	---------------

---

(подпись)

---

М.П.

---

(подпись)

---

(наименование должности)

---

(подпись)

---

(подпись, фамилия)

[https://osreestr.ru/wps/PA\\_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libmporta...](https://osreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.libmportal.spring.portlet.handler.BeanNameParameterHandlerMapping-PATH=%2FDownloadHtmlController&ru.fccland.libmporta...) 11/11

09.01.2017

Участок 21.28 га (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Avito mobile app icons: Google Play, App Store, +7 \_\_\_\_\_, Выслать ссылку 16+

Объявления Магазины Помощь

0 ₽ Мои объявления Регина

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... Подать объявление

Земельные участки Поиск по объявлениям Казань Найти

Все объявления в Казани / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС)

Назад Следующее →

## ★ Участок 21.28 га (ИЖС)

№ 807836824, размещено 4 января в 15:42 👁 506 (+8)

76 000 000 ₽

Купить в кредит >>

8 917 281-20-36

Агентство

Ильнур

На Avito с февраля 2012

Контактное лицо

Ильнур

Адрес

Татарстан, Казань, село Песчаные Ковали



Расстояние до города: 18 км; Площадь: 2128 сот.

Адрес: Казань, село Песчаные Ковали [Посмотреть карту](#)

Продаю два земельных участка в селе Песчаные Ковали общей площадью 21 га. (На схеме выделены желтым)

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Разрешенное использование: для жилищного строительства.

Кадастровые номера предоставляю по запросу.

Оба земельных участка расположены в шаговой доступности от озера Ковалевское. Один из земельных участков повторяет контуры озера и выходит непосредственно к нему, при этом не попадая в водоохранную зону. Другой земельный участок прямоугольной формы и расположен на первой линии от автодороги Песчаные Ковали - Столбище. Можно развернуть жилищное строительство, или разместить элитный коттеджный поселок, или распродать в мелкой нарезке без подряда.

Все коммуникации можно протянуть и со стороны Песчаных Ковалей и со стороны Птицефабрики АБХ. Есть инженерная компания, которая считала все затраты на проведение всех коммуникаций и готова сама все провести.

Уместен обоснованный торг - звоните, если интерес есть, то договоримся.

Собственник!!!



Пожаловаться

[https://www.avito.ru/kazan/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_21.28\\_ga\\_izhs\\_807836824](https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_21.28_ga_izhs_807836824)

1/2

09.01.2017

Участок 30.56 га (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Республике Татарстан на Avito — Объявления на сайте Avito

Avito mobile app download buttons: Google Play, App Store, phone number +7 \_\_\_\_\_, and a button "Выслать ссылку" (Send link).

Объявления Магазины Помощь

0 ₽ Мои объявления Регина

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... Подать объявление

Земельные участки Поиск по объявлениям Лаишево Найти

Все объявления в Лаишево / Недвижимость / Земельные участки / Продам / Поселений (ИЖС) Назад Следующее →

## ★ Участок 30.56 га (ИЖС)

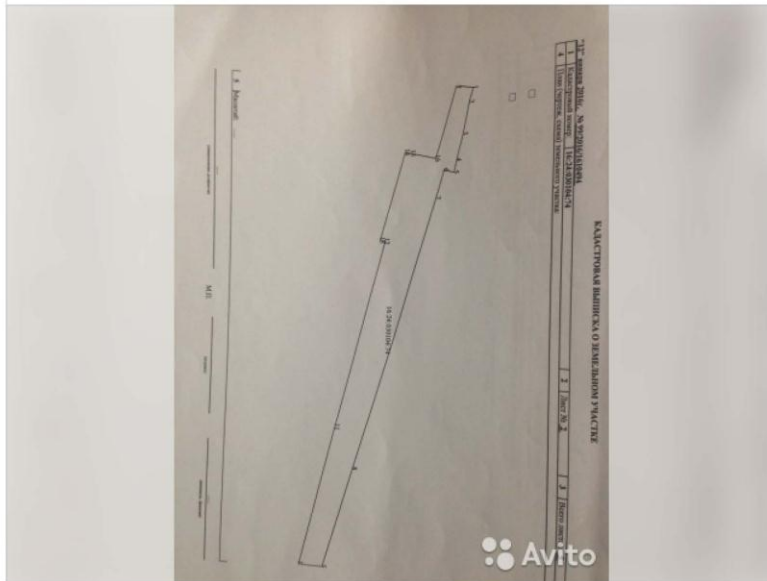
№ 843610188, размещено 29 декабря в 01:44 👁 337 (+4)

750 000 ₽

Купить в кредит >>

8 960 042-00-66

Агентство  
Айгуль  
На Avito с марта 2016  
Контактное лицо  
Айгуль  
Адрес  
Татарстан, Лаишево



Кадастровый номер 16:24:030\*\*\*\*\* проверен

Расстояние до города: 35 км; Площадь: 3056 сот.

Продаётся 3У адрес(описания местоположения):установлено относительно ориентира,расположенного в границах участка.Почтовый адрес ориентира: РТ,Лаишевский муниципальный район,Пелевское сельское поселение, с Пелево. Категория земель:Земли населённых пунктов.Разрешенное использование:Для ведения личного подсобного хозяйства.Права зарегистрированы 08.09.2014г. Дата постановления на ГКУ 20.07.2004г. Цена за сотку 25 000 тысяч.Обмен на автомобиль,можно с доплатой с вашей стороны. Риелторов и посредников не беспокоить.



### Похожие объявления



Участок 10 сот. (И...  
750 000 ₽



Участок 17 сот. (И...  
800 000 ₽



Участок 11.2 сот. (...  
800 000 ₽



Участок 20 сот. (И...  
780 000 ₽

[https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye\\_uchastki/uchastok\\_30.56\\_ga\\_izhs\\_843610188](https://www.avito.ru/laishevo/zemelnye_uchastki/uchastok_30.56_ga_izhs_843610188)

1/2

09.01.2017

Земельный участок, 2000 сот. р-н. Лаишевский, с. Сапуголи, Сапуголи - сайт недвижимости МЛСН.ру

Главная / Продажа домов, земельных участков / Земельные участки / Объявление №54588

**Земельный участок, 2000 сот.**  
**р-н. Лаишевский, с. Сапуголи, Сапуголи**

**80 000 000 ₹** 🏠  
 40 000 ₹ за сот.



Олег Анатольевич  
 Специалист по недвижимости  
 Агентство ИП ВАЛЕЕВ

+7 (906) 322-32-17  
 +7 (987) 268-20-21



#### Параметры дома/участка

Площадь участка	2000 сот.	Состояние дома	не указано
Категория использования	Земля под ИЖС	Электричество	есть
Кол-во этажей	не указано	Водопровод	нет
Вид отопления	не указано	Газ	есть
Материал дома	не указано	Канализация	нет

#### Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

#### Описание

**Земельный участок, 2000 сот.**  
 р-н. Лаишевский, с. Сапуголи, Сапуголи

#### Объявление №54588

Просмотров 1458, за сегодня 0  
 Добавлено в избранное 0  
 Добавлено 11.04.2014  
 Обновлено 05.01.2017

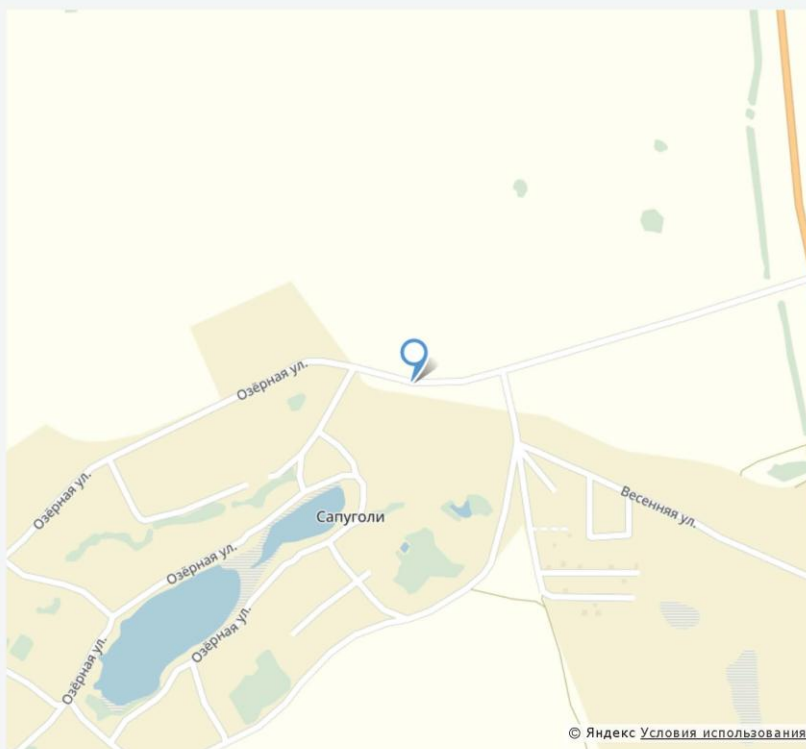
#### Коттеджные посёлки



Коттеджный посёлок «Семиозерская Усадьба»

сдача: 3-й квартал 2017

**80 000 000 ₹**



Коттеджный посёлок «Державино»

сдача: 3-й квартал 2017  
 Оренбургский тракт 35 км, Державино

**от 380 000 ₹**

26.09.2016

Продается Земельный участок 3356 сот., р-н. Лаишевский, с. Большие Кабаны, ул. Северная - сайт недвижимости МЛСН.ру

Продается Земельный участок, 3356 сот.  
 р-н. Лаишевский, с. Большие Кабаны,  
 ул. Северная

100 694 000 ₽ 30 004 ₽ за сот.

[Следить за ценой](#)

[Главная](#) / [Продажа домов, земельных участков](#) / [Земельные участки](#) / [Объявление №5219063](#)



**Айгуль**  
 Специалист по недвижимости  
 Агентство недвижимости ООО  
 «РОСТ- НЕДВИЖИМОСТЬ»

+7 (987) 225-62-00

#### Параметры дома/участка

Площадь участка	3356 сот.	Состояние дома	не указано
Категория использования	Земля под ИЖС	Электричество	нет
Кол-во этажей	не указано	Водопровод	нет
Вид отопления	не указано	Газ	нет
Материал дома	не указано	Канализация	нет

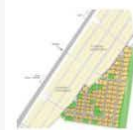
Объявление №5219063

Просмотров 127, за сегодня 1  
 Добавлено в избранное 0  
 Добавлено 17.03.2016  
 Обновлено 23.09.2016

#### Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

Коттеджный посёлок «Зимняя Горка»



Зимняя Горка  
 от 500 000 ₽

#### Описание

Продаю земельный участок общей площадью 33, 5 га. ( 335649 кв. м ) в Лаишевском районе, с. Большие Кабаны под строительство коттеджного поселка в 4км. от города, на пересечении дорог оренбургский тракт и дороги на Аэропорт. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: жилищное строительство. Участок примыкает к жилому пункту Большие кабаны. Все коммуникации вдоль участка, асфальтная дорога в 50м., идеально ровный всего в 5-10мин езды от города Рядом находятся н. п.: Столбище, Песчаные Ковали, Никольское, Кирби, Сапогули, Малые Кабаны. Документы оформлены на физ. лицо, 1 собственник, срочная продажа всего. 300р/кв. м. Торг.

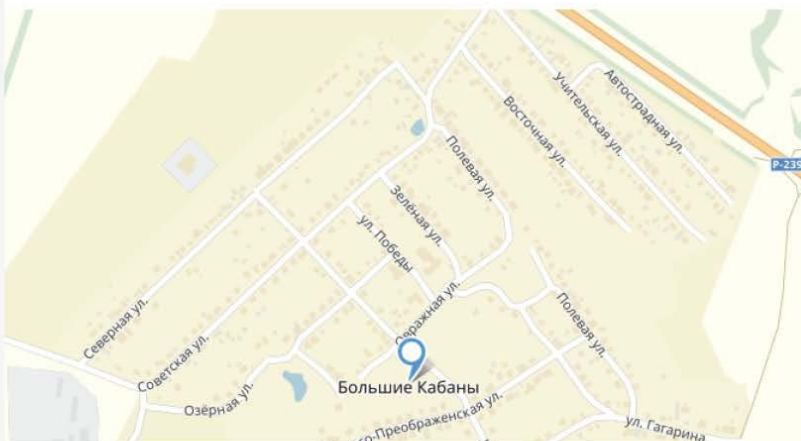
Коттеджный посёлок «Благодатное»



Зеленодольский район,  
 пос. Новочувашский  
 от 540 000 ₽

#### Расположение

р-н. Лаишевский → с. Большие Кабаны → ул. Северная (4 км от города, Оренбургский тракт)



Коттеджный посёлок «Семь Озер»



Высокогорский район  
 от 350 000 ₽

Коттеджный посёлок «Ореховка»



Зеленодольский район, п.  
 Ореховка  
 от 225 000 ₽

<http://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnnye-uchastki/zemelnny-uchastok--id5219063/>

1/2

26.09.2016

Продается Земельный участок 1433 сот., р-н. Лаишевский, с. Кирби, с. Кирби - сайт недвижимости МЛСН.ру

## Продается Земельный участок, 1433 сот. р-н. Лаишевский, с. Кирби, с. Кирби

Цена договорная 0 Р за сот.

[Следить за ценой](#)

[Главная](#) / [Продажа домов, земельных участков](#) / [Земельные участки](#) / [Объявление №5031352](#)



Зульфия Альбина  
Специалист по недвижимости  
Агентство ВАШ ДОМ РИЭЛТ

+7 (987) 296-61-85  
+7 (987) 296-60-98

### Параметры дома/участка

Площадь участка	1433 сот.	Состояние дома	не указано
Категория использования	Земля под ИЖС	Электричество	нет
Кол-во этажей	не указано	Водопровод	нет
Вид отопления	не указано	Газ	нет
Материал дома	не указано	Канализация	нет

Объявление №5031352

Просмотров 97, за сегодня 1  
Добавлено в избранное 0  
Добавлено 04.09.2015  
Обновлено 05.09.2016

### Дополнительные характеристики

Охрана	нет	Баня	нет
Гараж	нет	Хоз. постройки	нет

#### Коттеджный посёлок «Благодатное»



Зеленодольский район,  
пос. Новочувашский

от 540 000 Р

### Описание

Лаишевский р-он с. Кирби примыкает к деревне (20 км. ) Продается земельный участок 14, 33 га (7, 7 га + 6, 6 га – можно купить по отдельности). Назначение ИЖС, право собственности зарегистрировано, для строительства коттеджного поселка. Коммуникации вдоль участка, асфальт до участка (рядом дорога на Атабаево) Рядом строится Смарт-Сити-Казань. Цена 46 000 руб. /сотка или 66 мл. руб.

#### Коттеджный посёлок «Семь Озер»

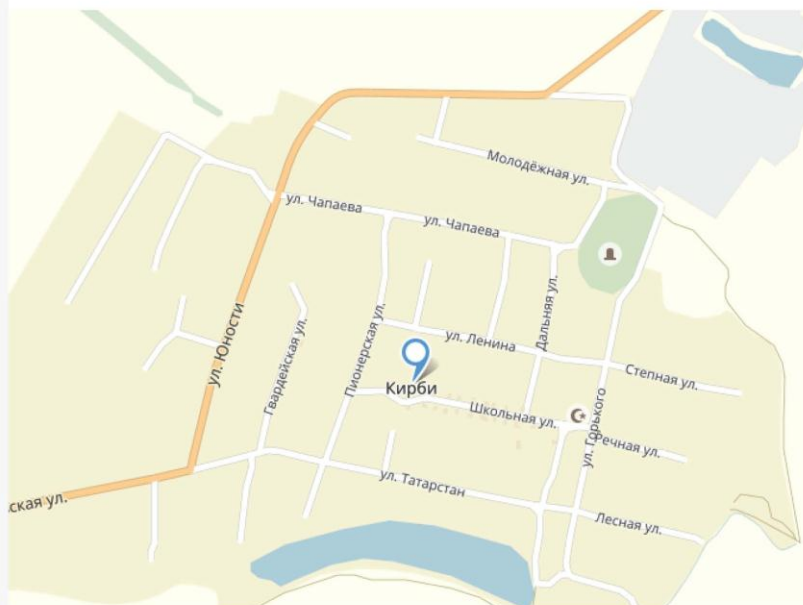


Высокогорский район

от 350 000 Р

### Расположение

р-н. Лаишевский → с. Кирби → с. Кирби (20 км от города)



#### Коттеджный посёлок «Семиозерская Усадьба»



РТ,р-н.Высокогорский  
с.п.Семиозёрка

от 700 000 Р

#### Коттеджный посёлок «Державино»



Оренбургский тракт 35  
км, Державино

от 450 000 Р

<http://kazan.mlsn.ru/dachi-i-zemelnye-uchastki/zemelnyy-uchastok--id5031352/>

1/2



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ”

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Хасанов Ильнар Илгизарович

*(фамилия, имя и отчество)*

паспорт: серия 9205 № 732982, выдан 04.05.2006г.

УВД Авиастроительного района гор. Казани

*(орган, выдавший документ)*

включен в реестр членов РОО:

« 19 » ноября 2010г., регистрационный № 007022

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 22 » ноября 2016 года.

Президент



С.А. Табакова

0022429 \*



ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru

  
Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)

  
Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGoVA)

  
Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации

  
Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

### Выписка

#### из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Хасанова Ильнара Илгизаровича

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

о том, что Хасанов Ильнар Илгизарович является членом  
Общероссийской общественной организации «Российское общество  
оценщиков»

и включен(а) в реестр оценщиков  
за регистрационным № 007022

«19» ноября 2010г.

Приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Данные сведения предоставлены по состоянию на 22 ноября 2016 г.

Дата составления выписки «22» ноября 2016г.

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



С.А. Табакова





ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
**РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

105066, Москва, 1-й Басманный пер., 2А; ☒ 107078, г. Москва, а/я 308;  
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 265-67-01; Факс: (499) 267-87-18; E-mail: info@sroroo.ru; http://www.sroroo.ru



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGoVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

Исх № 1155/316 - О  
от 10.02.2016г.

Для предоставления по месту требования

Хасанов Ильнар Илгизарович, 11.04.1986 года рождения, является оценщиком - членом Общероссийской общественной организации "Российское общество оценщиков" (далее РОО) с 03.11.2010г., дата включения в реестр оценщиков РОО 19.11.2010г. №007022.

Оценщик отвечает требованиям действующего законодательства РФ в области оценочной деятельности и требованиям, предъявляемым при вступлении в РОО. Хасанов И.И. имеет образование в области оценочной деятельности, что подтверждается: дипломом о профессиональной переподготовке ПП №-1 от 09.07.2010г., выдан учебным заведением "Институт экономики, управления и права".

Диплом о высшем образовании ВСГ №4707441 от 21.04.2010г., выдан учебным заведением "НОУ "Институт гуманитарных знаний".

Профессиональная деятельность оценщика застрахована в СПАО "Ингосстрах" на сумму 300.000 рублей, на период с 01.01.2016г. по 30.06.2017г.

Взнос в компенсационный фонд РОО оплачен, задолженностей по оплате членских взносов в РОО по состоянию на 10.02.2016 г. нет.

Основное место работы: Закрытое Акционерное Общество "АК ВОСТОК"

Общий рабочий стаж (лет): 9

Стаж оценочной деятельности (лет): 5

Количество подписанных отчетов за последние два года - 229, из них:  
оценка недвижимости - 156, оценка машин и оборудования - 68, прочие - 5.

С момента включения в реестр членов РОО по 10.02.2016г.: жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось; в сентябре 2015 года плановую проверку прошел успешно; в РОО отсутствует информация о фактах причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Исполнительный директор РОО \_\_\_\_\_

Исп. Злодеева С.В.  
(495) 662-74-25 доб. 107



С.Д.Заякин



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-1 № 108583

Настоящий диплом выдан Касанову  
Ильмару Ильдаровичу  
в том, что он(а) с "1" сентября 2010 по "9" июня 2010 г.  
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Иstituto  
экономки, управленки (наименование  
образовательного учреждения/подразделения) дополнительного профессионального образования)  
и права (с кадами)  
по программе  
" Вышка сметности"  
" предприниматель (бизнес)"  
Государственная аттестационная комиссия решением от "9" июня 2010 г.  
удостоверяет право (соответствие квалификации) Касанова  
Ильмару Ильдаровичу (фамилия, имя, отчество)  
на ведение профессиональной деятельности в сфере Вышка  
сметности (бизнес) (наименование)  
Город Казань  
Президент государственной  
аттестационной комиссии И.И.Ильмаров  
(подпись)  
Город Казань  
1000 1000 2010

МРО Гомель, 1396

Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 183/2010



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 16490В4000095


**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - ХАСАНОВ ИЛЬНАР ИЛГИЗАРОВИЧ</b>			
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
<b>Страховая сумма</b>	<b>Лимит ответственности по одному страховому случаю</b>	<b>Франшиза</b>	<b>Страховая премия</b>
500 000 руб. 00 коп. (Пятьсот тысяч рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	1 500 руб. 00 коп. (Одна тысяча пятьсот рублей 00 копеек)
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)		0,3 %	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «14» октября 2016 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>		с «07» октября 2016 г.	по «06» октября 2017 г.
<b>Особые условия страхования:</b> Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

**СТРАХОВЩИК:**

Страховое акционерное общество «ВСК»  
Место нахождения:  
Российская Федерация, 121552,  
г. Москва, ул. Островная, д.4.  
Казанский филиал:  
г. Казань, ул. Столбова, д.2

От имени Страховщика:

М.П.  /О.В. Ярковская/

Место выдачи Страхового полиса: г.Казань

Дата выдачи «\_\_» \_\_\_\_\_ 2016г.



ПОЛИС № № 4991R/776/00738/6-01

Настоящий Полис выдан Страховщиком – ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 4991R/776/00738/6-01 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015», которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** ООО «АК ВОСТОК»

**Юридический адрес:** РТ, г. Казань, ул. Волгоградская, д. 49, оф.25-2

**ИНН** 1657229720

**Объект страхования:** не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

**Страховой случай:** - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

**Оценочная деятельность:** деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

**Страховая сумма:** по каждому страховому случаю составляет 10 000 000,00 (Десять миллионов) рублей

**Лимит ответственности на один страховой случай:** 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей

**Франшиза:** не предусмотрена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация.

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "28" февраля 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "27" февраля 2017 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с "28" февраля 2016 г. по "27" февраля 2017 г.

**Страховщик:**  
Воронцов А.В.  
На основании Доверенности № 1899/16 от 11.03.2016 г.

**Страхователь:**

Место и дата выдачи полиса:  
г. Казань 11.10.2016г.

В данном документе  
прошито,  
пронумеровано  
скреплено печатью и  
подписью *И.В.*  
(*И.В. Васильев*)  
лист(ов)/а)

