

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО  
"БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И  
КАДАСТРОВЫХ РАБОТ  
РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН"



«ТАТАРСТАН РЕСПУБЛИКАСЫ  
ТЕХНИК ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ ҺӘМ  
КАДАСТР ЭШЛӘРЕ БЮРОСЫ»  
АКЦИОНЕРЛЫК ЖӘМГҮЯТЕ

---

420021, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Парижской Коммуны, д. 8,  
тел.: (843) 557-54-54, факс: (843) 557-54-51, bti.tatarstan.ru, btirt.ru, e-mail: bti.rgup@tatar.ru

---

## **ОТЧЕТ №1207-24**

*об оценке рыночной стоимости жилого дома, назначение: жилое, общая площадь 15,5 кв.м, кадастровый № 16:12:080601:119, расположенного на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 536,76 кв.м, кадастровый № 16:12:080601:54, по адресу: Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23*

<i>Дата оценки</i>	<i>12 июля 2024г.</i>
<i>Дата составления отчета</i>	<i>12 июля 2024г.</i>
<i>Заказчик:</i>	<i>Исполнительный комитет Норминского сельского поселения Балтасинского муниципального района Республики Татарстан</i>
<i>Исполнитель:</i>	<i>Акционерное Общество «Бюро технической инвентаризации и кадастровых работ Республики Татарстан»</i>

**город Казань 2024 год**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	<i>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</i> .....	6
1.1.	<i>Основание для проведения Оценщиком оценки объектов оценки ФСО-VI п.7 пп.2</i> .....	6
1.2.	<i>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</i> .....	6
1.3.	<i>Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке</i> .....	6
1.4.	<i>Итоговая величина стоимости объекта оценки</i> .....	6
2.	<i>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</i> .....	8
2.1.	<i>Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку) ФСО IV, п.3, п.п.6</i> .....	10
2.2.	<i>Ограничения оценки (если они известны на момент составления задания на оценку) ФСО IV, п.3, п.п.7, раздел III ФСО «Процесс оценки (ФСО III)»</i> .....	11
3.	<i>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ</i> .....	12
3.1.	<i>Сведения о Заказчике Ф3-135 ст.11, ФСО-IV п.7 пп.5</i> .....	12
3.2.	<i>Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку Ф3-135 ст.11, ФСО-IV п.7 пп.4 и сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (реквизиты юридического лица) Ф3-135 ст.11, ФСО-IV п.7 пп.6</i> .....	12
3.3.	<i>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</i> .....	13
4.	<i>ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ПУНКТАМИ 6 И 8 ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ» (ФСО III), УТВЕРЖДЕННОГО ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 14 АПРЕЛЯ 2022 ГОДА №200, В ТОМ ЧИСЛЕ НЕОТРАЖЕННЫЕ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ</i> .....	13
5.	<i>СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ, РАЗРАБОТАННЫЕ В ЦЕЛЯХ РАЗВИТИЯ ПОЛОЖЕНИЙ УТВЕРЖДЕННЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ОДОБРЕННЫЕ СОВЕТОМ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ, ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ НЕИСПОЛЬЗОВАНИЯ УКАЗАННЫХ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ (ФСО – IV П. п.7 пп.9)</i> .....	15
5.1.	<i>Заявление о соответствии</i> .....	16
5.2.	<i>Основные термины и понятия</i> .....	16
5.3.	<i>Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источника получения</i> .....	19
5.4.	<i>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки ФСО-IV п.7 пп.15</i> .....	20
5.5.	<i>Анализ представленной Заказчиком информации</i> .....	20
5.6.	<i>Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки ФСО-III, п.10</i> .....	21
6.	<i>ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНАВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ Ф3-135 ст.11, ФСО-IV п.7 пп.10</i> .....	23
6.1.	<i>Описание местоположения</i> .....	23
6.2.	<i>Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости и входящих в его состав элементов</i> .....	26
6.3.	<i>Права на объект оценки</i> .....	29
7.	<i>АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ФСО-7, раздел 6</i> .....	34
8.	<i>АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО-IV п.7 пп.12)</i> .....	36

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки ФСО-7 п.11а .....	36
8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект ФСО-7 п.11б .....	45
8.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен ФСО-7 п.11в.....	46
8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов ФСО-7 п.11г .....	51
8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы ФСО-7 п.11д.....	52
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ ФСО-IV п.7 пп.13.....	54
9.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке .....	54
9.2. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты.....	65
9.3. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки.....	87
10. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ФСО-IV п.7 пп.14 .....	88
10.1. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	88
11. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	89
11.1. Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки .....	89
11.2. Фотографии объекта оценки .....	107
11.3. Аналоги, используемые в процессе оценки.....	109
11.4. Документы Оценщика и Организации.....	119

**Заказчик:** Исполнительный комитет  
Норминского сельского поселения Балтасинского  
муниципального района Республики Татарстан

**Информационное письмо к отчету №1207-24**

В соответствии с договором №79890 от 06.06.2024г., специалисты Акционерного Общества «Бюро технической инвентаризации и кадастровых работ Республики Татарстан» произвели оценку рыночной стоимости **жилого дома**, назначение: жилое, общая площадь 15,5 кв.м, кадастровый № 16:12:080601:119, расположенного на **земельном участке**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 536,76 кв.м, кадастровый № 16:12:080601:54, по адресу: Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23.

*Право собственности на жилой дом и земельный участок.*

Развернутая характеристика представлена в прилагаемом отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости имущества для предоставления в исполком для совершения сделки-купли-продажи, в соответствии с Федеральным законом от 24.04.2008г. № 48-ФЗ "Об опеке и попечительстве" (ст. 21 п.1).

Стоимость, определенная в данном отчете, не может использоваться иначе, чем предусмотрено целью и задачей оценки, оговоренной в данном отчете. При оценке мы исходили из предположения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами.

Выводы, содержащиеся в данном отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, имеющейся в распоряжении АО «БТИ РТ». Методики расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Настоящий отчет полностью соответствует определениям Федерального Закона от 29.07.1998 г №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней редакции). Оценка выполнена и Отчет составлен в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО № 1,2,3,4,5,6, утвержденных приказами Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200; ФСО № 7 «Оценка недвижимости», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611; а также Свода стандартов и правил Саморегулируемой организации "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков", утверждённого Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», протокол № 2 «03» октября 2016 г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», протокол № 472 от 18.11.2022 г.

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее.

Основываясь на проведенных исследованиях и расчетах, оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость единственного недвижимого имущества, с учетом разумного округления, а также ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки – 12 июля 2024г. составляет:

**207 000 руб.**

**(Двести семь тысяч) руб.**

**В том числе:**

Жилой дом:

**123 000 руб.**

**(Сто двадцать три тысячи) рублей**

Земельный участок:

**84 000 руб.**

**(Восемьдесят четыре тысячи) рублей**

*Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка и предоставленной заказчиком информации, а также на собственном опыте и профессиональных знаниях. Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить стоимость указанного имущества. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, касающиеся оценки или методики ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщикам.*

**Заместитель руководителя Пригородного отделения  
-руководитель сектора оценки АО «БТИ РТ»**

**Запольская М.Л.**

**Руководитель Балтасинского подразделения  
Пригородного отделения АО «БТИ РТ»**

**Закиров А.Ш.**

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объектов оценки ФСО-VI п.7 пп.2

Таблица 1-1

Основание	№	Дата
Договор	79890	06.06.2024г.

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1-2

Объект оценки, включая права на объект оценки	<i>жилой дом</i> , назначение: жилое, общая площадь 15,5 кв.м, кадастровый № 16:12:080601:119, расположенный на <i>земельном участке</i> , категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 536,76 кв.м, кадастровый № 16:12:080601:54, по адресу: Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23. <i>Право собственности на земельный участок и жилой дом.</i>
---	---

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

Оценка проведена по состоянию на 12 июля 2024 г. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом настоящего Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке представлены в таблице 1-3:

Таблица 1-3

Объект оценки	Стоимость по данным затратного подхода, руб.	Стоимость по данным доходного подхода, руб.	Стоимость по данным сравнительного подхода, руб.
Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 15,5 кв.м, кадастровый № 16:12:080601:119, адрес объекта: Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23.	Не применялся	Не применялся	122 890
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 536,76 кв.м, кадастровый № 16:12:080601:54, адрес объекта: Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23.	Не применялся	Не применялся	84 035

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки представлена в таблице 1-4:

Таблица 1-4

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость объекта, руб./1 кв.м
Жилой дом, назначение: жилое, общая площадь 15,5 кв.м, кадастровый № 16:12:080601:119, адрес объекта: Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское	123 000	7 935

сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23.		
Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 536,76 кв.м, кадастровый № 16:12:080601:54, адрес объекта: Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23.	84 000	156
<b>Итого</b>	<b>207 000</b>	

**Иные расчетные величины, выводы и рекомендации, подготовленные оценщиком в соответствии с заданием на оценку**

Иные расчетные величины – не определялись.

## 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

	<i>Таблица 2-1</i>
Объект оценки ФСО-IV п.3 пп.1	<p><b>жилой дом</b>, назначение: жилое, общая площадь 15,5 кв.м, кадастровый № 16:12:080601:119, расположенный на <b>земельном участке</b>, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 536,76 кв.м, кадастровый № 16:12:080601:54, по адресу: Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23.</p> <p><i>Право собственности на земельный участок и жилой дом.</i></p>
Права, учитываемые при оценке, ограничения (обременения) этих прав (ФСО IV, п.3, п.п.1, ФСО 7, п.8)	<p><b>Правообладатель (правообладатели) жилой дом</b> – Муниципальное образование Норминское сельское поселение Балтасинского муниципального района РТ.</p> <p><b>Вид права</b> – собственность.</p> <p><b>Ограничения (обременения) прав на жилой дом:</b> не зарегистрировано</p> <p><b>Правоподтверждающий документ:</b> сведения из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147487306</p> <p><b>Правообладатель (правообладатели) земельный участок</b> – Муниципальное образование Норминское сельское поселение Балтасинского муниципального района РТ.</p> <p><b>Вид права</b> – собственность.</p> <p><b>Ограничения (обременения) прав на земельный участок:</b> не зарегистрировано</p> <p><b>Правоподтверждающий документ:</b> сведения из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147487282</p> <p><i>Не зависимо от фактически имеющихся прав на недвижимое имущество у Заказчика оценки для целей, определенных заданием на оценку:</i></p> <p><i>1) оценке подлежит полное право собственности; оценка проводится исходя из предположения об отсутствии экологического загрязнения и с учетом ограничений (обременений) прав на объект оценки (при наличии таковых). Описание прав и ограничений (обременений) на объект недвижимости приведено в Разделе 6.2 Отчета.</i></p>
Реквизиты юридического лица, собственника объекта оценки	<p><b>Исполнительный комитет Норминского сельского поселения Балтасинского муниципального района Республики Татарстан</b></p> <p>422253, Республика Татарстан, Балтасинский район, село Норма, ул. М.Джалиля, д.2 а ИНН/КПП 1612006057/161201001        РС 40204810500000320008        ОГРН 1061675048346 от 20.03.2006        Отделение-НБ Республика Татарстан банка России/УФК по Республике Татарстан г.Казань        р/с 03100643000000011100        к/с 40102810445370000079        БИК 019205400</p>
Балансовая стоимость	Данные не предоставлены.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.

идентификации каждой из его частей (при наличии) ФСО 7, п.8	
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей ФСО 7, п.8	Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей представлены в следующих документах: <i>Копия выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147487306;</i> <i>Копия выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147487306;</i> <i>копия технического паспорта на объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), расположенный по адресу: Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23, по состоянию на сентябрь 2002г.</i>
Состав и объем документов и материалов, представляемых заказчиком оценки ФСО IV, п.4, п.п.1	Состав и объем документов, представленных Оценщику указан в выше и приведен в Приложении к Отчету
Цель оценки ФСО IV, п.3, п.п.2	определение рыночной стоимости недвижимого имущества для предоставления в органы опеки и попечительства для совершения сделки-купли-продажи, в соответствии с Федеральным законом от 24.04.2008г. № 48-ФЗ "Об опеке и попечительстве" (ст. 21 п.1).
Законодательная основа проведения оценки ФСО IV, п.3, п.п.3	Федеральный закон от 24.04.2008г. № 48-ФЗ "Об опеке и попечительстве" (ст. 21 п.1), а также Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
Вид стоимости ФСО IV, п.3, п.п.4	Рыночная стоимость, выраженная в рублях РФ, в предпосылке о текущем использовании Понятие "рыночная стоимость" зафиксировано в статье 3. Понятие оценочной деятельности. ФЗ-135.
Основания для установления предпосылок стоимости п. 22 ФСО II	Поскольку определена рыночная стоимость, основания для установления предпосылок стоимости являются типичными для рыночных условий
Дата оценки ФСО IV, п.3, п.п.5	12 июля 2024 г.
Дата составления отчета ФЗ-135 ст.11, ФСО-VI, п.7 п.п.1	12 июля 2024 г.
Срок проведения оценки	с 06 июня 2024г. по 12 июля 2024г.
Дата проведения осмотра	Осмотр объекта оценки производился 18 июня 2024г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют ФСО 9, п.10	Осмотр объекта оценки производился в дневное время суток, препятствий не было
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке), за исключением случаев, установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации ФСО IV, п.3, п.п.8	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма составления отчета об оценке ФСО IV, п.3, п.п.9	Отчет составлен на бумажном носителе, подписан оценщиком, скреплен подписью руководителя и печатью организации
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки) ФСО IV, п.4, п.п.3	Специалисты органов исполкома, другие пользователи Оценщику не известны
Формы представления итоговой стоимости (например, в виде интервала значений, в валюте, в которой должна быть представлена стоимость в соответствии с пунктом 14	Итоговая величина стоимости представляется в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления. Отражать суждение о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться эта стоимость, в отчете не требуется, однако вследствие активности рынка объекта

федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200) ФСО IV, п.4, п.п.4	оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%. Рыночная стоимость, выраженная в рублях РФ.
Общедоступные специальные требования, предъявляемые залогодержателем к оценке в целях залога ФСО 9, п.4	Сведения о специальных требованиях залогодержателя (какие-либо документы) Оценщику предоставлены не были
Специфические требования к отчету об оценке (например, в отношении формы и объема раскрытия в отчете информации), не противоречащие федеральному стандарту оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденному приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200 ФСО IV, п.4, п.п.5	Не предусмотрены
Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки ФСО IV, п.4, п.п.6	Не требуется
Особые требования к объему данных, требующих подтверждения заказчиком оценки, правообладателем объекта оценки или иным уполномоченным ими лицом, что предоставленная ими информация соответствует известным им фактам. Форма подтверждения информации определяется оценщиком с учетом особенности содержания информации, ее существенности ФСО III, п.13	Документы, передаваемые Оценщику, приведенные в приложении к отчету, оформляются Заказчиком в форме электронного документа в формате Portable Document Format (pdf), заверяются подписью и направлены Оценщику посредством электронной почты
Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации	В соответствии с Договором. Информация и материалы, необходимые для проведения оценки, предоставлены в порядке и с соблюдением сроков, отраженных в договоре на проведение работ по оценке.
Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов ФСО IV, п.4, п.п.2	Специальные экспертизы не проводились, отраслевые эксперты не привлекались.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует

### 2.1. Специальные допущения, иные существенные допущения (если они известны на момент составления задания на оценку) ФСО IV, п.3, п.п.6

допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное: не предусмотрены.

допущения, которые не соответствуют фактам на дату оценки, но отражают возможные изменения существующих на дату оценки фактов, вероятность наступления которых предполагается из имеющейся у оценщика информации (специальные допущения): специальных допущений не предусмотрены. Иные существенные допущения отсутствуют.

## 2.2. Ограничения оценки (если они известны на момент составления задания на оценку) ФСО IV, п.3, п.п.7, раздел III ФСО «Процесс оценки (ФСО III)»<sup>1</sup>

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме, включая Приложения, и в целях, указанных в Задании на оценку;
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости Объекта оценки и не является гарантией того, что Объект оценки может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости Объекта оценки, указанной в данном отчете;
- Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия;
- Экспертиза правового статуса объекта оценки и подтверждающих его документов не проводилась. Описание прав на объект оценки выполнено в соответствии с предоставленной документацией. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете;
- В отсутствие документально подтвержденного экологического загрязнения объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. Специальные исследования экологической ситуации договором на оценку не предусмотрены.
- Оценка проводится в предположении о том, что не существуют никаких скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, которые невозможно выявить в рамках компетенции Исполнителя, в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки. Оценщик и Исполнитель не обязаны проводить работы по выявлению таких факторов, и не несут ответственность в случае их выявления впоследствии.
- Поскольку Оценщик не имеет специального образования в области строительной-технической экспертизы, а также средств инструментального контроля состояния объектов недвижимости, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр. Техническая экспертиза и прочие виды специализированных исследований в отношении объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за наличие скрытых факторов природного или техногенного характера, влияющих на стоимость Объекта оценки, за исключением случаев, когда указанные факторы можно было выявить при анализе используемой для проведения оценки информации и/или в результате анализа представленных к оценке документов, информации, находившейся в открытом доступе к дате проведения оценки.
- Специальные измерения параметров объекта оценки не проводились. Исполнитель и Оценщик не несут ответственности за возможное несоответствие указанных в документах и действительных параметров объекта оценки, которое может оказать влияние на стоимость объекта оценки, за исключением случаев, когда Оценщик, используя доступные средства и методы, был способен выявить такое несоответствие.
- Рыночная стоимость, определяемая в данном отчете, может использоваться только для задач, оговоренных данным Отчетом. Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст.3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с Объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий Отчет об оценке.
- При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные.
- Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре Отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем Отчете об оценке представлены копии с документов, предоставленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, предоставленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете, заверению Оценщиком не подлежат.
- Оценщик и Исполнитель не предоставляют дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с объектами, за исключением случаев, оговариваемых законодательством и отдельными договорами.
- *По состоянию на дату оценки рынок недвижимости в России испытывает влияние неопределенности, вызванной специальной военной операцией на территории Украины и масштабными санкциями, наложенными коллективным Западом на экономику и финансовую систему России. Наблюдается*

<sup>1</sup> Ограничения, а также связанные с ними допущения согласованы оценщиком и заказчиком и раскрыты в отчете об оценке

резкое увеличение волатильности на валютном рынке, скачок учетной ставки, высокие инфляционные ожидания, а также, ожидание уменьшения доходов от экспорта и ограничений импорта современного оборудования и комплектующих. Это создает объективные трудности как с определением состояния рынка на дату оценки, так и с прогнозированием его динамики. Рынки недвижимости инерционны в реакциях на макроэкономические возмущения, в силу чего всегда наблюдается период снижения активности субъектов на рынке и преобладания настроений выжидания. Количественные оценки влияния кризиса на основные показатели рынка недвижимости не могут быть надежно получены, пока рынок не среагирует на возмущение. В этой связи Оценщик считает необходимым обратить внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка. Риски, связанные с повышенной неопределенностью, должны учитываться при принятии решений.

• Также следует понимать, что рекомендованный Федеральным законом шестимесячный срок применения результата отчета рассчитан на обычные, невозмущенные условия рынка. В периоды быстрых изменений рыночной ситуации и повышенной неопределенности текущего состояния рынка, а также перспектив его развития, использование результата оценки по мере удаления от даты оценки в течение рекомендованного законом периода также несет дополнительные риски, которые должны приниматься во внимание пользователями отчета при принятии решений.

### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1. Сведения о Заказчике Ф3-135 ст.11, ФСО-IV п.7 пп.5

Таблица 3-1

ФИО Заказчика	Исполнительный комитет Норминского сельского поселения Балтасинского муниципального района Республики Татарстан
---------------	---

#### 3.2. Сведения об оценщике (оценщиках), проводившем (проводивших) оценку Ф3-135 ст.11, ФСО-IV п.7 пп.4 и сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор (реквизиты юридического лица) Ф3-135 ст.11, ФСО-IV п.7 пп.6

Таблица 3-2

Исполнитель	Полное наименование Акционерное общество «Бюро технической инвентаризации Республики Татарстан» Сокращенное наименование АО «БТИ РТ» ОГРН 1171690126112 от 21.12.2017 г.
Юридический адрес Исполнителя	420021, РТ, г. Казань, Парижской Коммуны, д. 8
Сведения об Исполнителе	Профессиональная ответственность Исполнителя застрахована ОСАО «Ингосстрах». Страховой полис №433-548-132590/23 от 15.09.2023 г. сроком с 01.10.2023 г. по 30.09.2024 г. на сумму 100 000 000 (Сто миллионов) руб.
Оценщик	<b>Зиадеева Аделия Равилевна</b>
Сведения об Оценщике	Оценщик является членом Саморегулируемой организации "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков", регистрационный №732 от 25.10.2018г.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №038275-1 от 07 июня 2024г., выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» по направлению «Оценка недвижимости»
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Страховой полис к договору №433-548-095596/23 от 18 июля 2023г. на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, выданного СПАО "Ингосстрах", действующего с 01 августа 2023г. по 31 июля 2024г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом инженера по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью» № 16172, выданный Казанским государственным архитектурно-строительным университетом 06 июля 2012г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2012 года
Адрес электронной почты	ziadeeva_adelya@mail.ru
Номер контактного телефона	+7 (843) 557-54-54

Почтовый адрес Оценщика	420021, РТ, г. Казань, Парижской Коммуны, д. 8
Сведения о независимости Оценщика от Заказчика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	АО «БТИ РТ» не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

### **3.3. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки**

К проведению оценки другие специалисты не привлекались.

## **4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ В СООТВЕТСТВИИ С ПУНКТАМИ 6 И 8 ФЕДЕРАЛЬНОГО СТАНДАРТА ОЦЕНКИ «ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ» (ФСО III), УТВЕРЖДЕННОГО ПРИКАЗОМ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ ОТ 14 АПРЕЛЯ 2022 ГОДА №200, В ТОМ ЧИСЛЕ НЕОТРАЖЕННЫЕ В ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ**

1. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика.
2. Оценщик не представляет дополнительных консультаций по данному отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами.
3. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть не могут быть представлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью, без предварительного письменного разрешения оценщика.
4. Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объектам оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.
5. Оценщик не несет ответственности за юридическую достоверность представленных прав собственности на оцениваемый объект. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или правовых ограничений, кроме оговоренных в отчете.
6. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
7. Значение стоимости, содержащееся в отчете, действительно только на дату оценки и только в целях, оговоренных в данном отчете (раздел 2 и 4) и в задании на оценку.
8. Все расчеты, выполняемые для целей подготовки настоящего Отчета, производятся в программе Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в Отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой указанной программы.
9. Исходя из вероятностной природы рыночной стоимости, указанной в ст. 3 135-ФЗ, Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за неспособность Заказчика оценки или третьих лиц совершить с объектом оценки сделку, для определения ценовых параметров которой составлен настоящий отчет об оценке.
10. Статья 12 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности Российской Федерации» от 29.07.1998г (ред.от 02.07.2021) установлено «Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.»

11. Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы, полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло.

12. Датой оценки является 12 июля 2024г. В распоряжении Оценщика отсутствуют документы, устанавливающие основные количественные параметры объекта оценки на дату оценки. Поэтому Оценщик исходил из допущения, что никаких существенных изменений не произошло. При выявлении существенных изменений Оценщик не несёт ответственности за достоверность выполненных расчетов. Описание состояния объекта составлено исходя из документов и иных данных, предоставленных и заверенных Заказчиком. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

13. Законодательство Российской Федерации об оценочной деятельности не запрещает использовать информацию из документов, составленных до даты оценки, но описывающих параметры, актуальные на дату оценки. Таким образом, оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена из допущения, что количественные и качественные характеристики, актуальны на дату оценки.

14. В соответствии с письмом Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 30 мая 2005 г.; статьёй 12 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ, оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязательности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Это означает, что решение о конечной цене сделки Заказчик всегда должен принимать самостоятельно или путем переговоров с контрагентом, используя настоящий отчет лишь как консультационную услугу. В связи с этим, ни Исполнитель, ни оценщик не принимают на себя ответственность за решения, принятые Заказчиком или третьими лицами по распоряжению оцениваемым имуществом.

15. В размер рыночной стоимости, величина НДС не включена (ст.149, п.3 пп.22-23 НК РФ).

16. Значения, содержащиеся в данной оценке, основаны на рыночных условиях на момент составления данного отчета. **Эта оценка не дает прогноза будущих значений.** В случае нестабильности и/или нарушения нормальной работы рынка, значения могут быстро измениться, и такие потенциальные будущие события НЕ рассматривались в данном отчете. Поскольку данная оценка не учитывает и не может учитывать какие-либо изменения в оцениваемом имуществе или рыночных условиях после даты вступления в силу, читателей предупреждают о необходимости полагаться на оценку после даты вступления в силу, указанной в настоящем отчете.

Рыночная неопределенность возникает в результате событий, которые являются внешними для процесса оценки и, как правило, не поддается измерению на дату оценки.

Неопределенность на рынке возникает, когда рынок, по состоянию на дату оценки, нарушается из-за событий, которые происходят или недавно произошли, таких как внезапные экономические или политические кризисы.

На рынке недвижимости как макроэкономическое, так и микроэкономическое событие (события) могут привести к неопределенности в оценке. Влияние на цены и объемы продаж не будет известно до тех пор, пока на это не среагирует рынок.

Крайне важно не путать рыночную неопределенность с рыночным риском. Рыночный риск - риск снижения стоимости актива с течением времени в результате изменения конъюнктуры рынка. условий после даты оценки.

Рыночная неопределенность не поддается измерению, так как она возникает вследствие невозможности ее наблюдения и оценки влияния события (событий) на рыночные цены по состоянию на дату оценки.

17. *Анализ ликвидности объектов, аналогичных оцениваемым, выполнен по Рекомендациям Ассоциации российских банков «Оценка имущественных активов для целей залога» (Москва. 2011) (далее – Рекомендации). Необходимо отметить, что эти Рекомендации не является нормативным документом. Согласно Закону РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Статья 3) «...под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости». Федеральные стандарты оценочной деятельности, следуя закону, также не содержат понятий и принципов в части определения ликвидности. Оценочные методики также не описывают выполнение этой задачи. Следовательно, пределы задач Оценщика законодательство и оценочные методики ограничивают лишь определением стоимости. Тезисы и выводы, изложенные в этом разделе, отражают лишь мнение Оценщика по этому вопросу.*

**5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО ОЦЕНКЕ, РАЗРАБОТАННЫЕ В ЦЕЛЯХ РАЗВИТИЯ ПОЛОЖЕНИЙ УТВЕРЖДЕННЫХ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ И ОДОБРЕННЫЕ СОВЕТОМ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ПРИ МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ, ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ НЕИСПОЛЬЗОВАНИЯ УКАЗАННЫХ МЕТОДИЧЕСКИХ РЕКОМЕНДАЦИЙ (ФСО – IV П. п.7 пп.9)**

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.( в последней редакции);
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

**Таблица 5-1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете**

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный <u>стандарт</u> оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	<u>Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»</u>	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой организации "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков"	Свод стандартов и правил Саморегулируемой организации "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков"	Утверждено Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», протокол № 2 «03» октября 2016 г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», протокол № 472 от 18.11.2022 г.

Оценка стоимости земельного участка осуществляется в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», разработанными и утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-р.

Обоснование применения стандартов: обязательность применения субъектами оценочной деятельности согласно действующему законодательству в РФ.

### 5.1. Заявление о соответствии

Подписавшие данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяют, что:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащийся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны в пределах допущений и ограничивающих условий, оговоренных в настоящем Отчете;
- оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. (в действующей редакции), с Федеральными стандартами оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200), Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости» Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г., ФСО №9 «Оценка для целей залога» Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 327, а также Стандартами и правилами Саморегулируемой организации "Союз "Федерация Специалистов Оценщиков", утверждено Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков», протокол № 2 «03» октября 2016 г. с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», протокол № 472 от 18.11.2022 г.
- приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщика, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- 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.
- Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора, не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, а Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки.
- АО «БТИ РТ» не имеет имущественного интереса в объектах оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки.

Оценщик

\_\_\_\_\_ Зиадеева А.Р.

### 5.2. Основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности.

Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

#### Общие термины и определения

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации по оценке** представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

**Оценщики** – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

**Существенности** представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

**Отчет об оценке объекта оценки** - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

**Пользователями результата оценки, отчета об оценке** могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

**Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)** – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются **следующие виды стоимости**:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

**Рыночная стоимость** объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположении о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

**Равновесная стоимость** представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает

условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

**Инвестиционная стоимость** - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

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

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обременяющего предложения, не допускающего отказа от сделки).

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### **Основная терминология, используемая в затратном подходе**

**Специализированная недвижимость** - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

**Физический износ** - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

**К функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

**Внешний (экономический) износ** - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).  
**Накопленный износ** – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

#### Основная терминология, используемая в доходном подходе

**Денежный поток** – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.  
**Риск** – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.  
**Операционные расходы** – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.  
**Капитализация дохода** – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.  
**Ставка (коэффициент) капитализации** — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.  
**Метод дисконтирования денежных потоков** – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.  
**Дисконтирование денежного потока** – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.  
**Ставка дисконтирования** – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).  
**Реверсия** - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

#### Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.  
**Срок экспозиции** объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.  
**Единица сравнения** - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.  
**Корректировка** – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».  
**Аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.  
**Скорректированная цена имущества** – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

### **5.3. Перечень использованных при проведении оценки данных с указанием источника получения**

*Законы и нормативные акты:*

Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.

Гражданский кодекс Российской Федерации. – Введен в действие Федеральным законом РФ №14-ФЗ от 26.01.96 г.

Федеральный закон от 29.08.98 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» с редакционными изменениями, вступившими в законную силу на дату оценки (с редакционными изменениями, вступившими в законную силу на дату оценки).

Федеральные стандарты оценки (ФСО):

Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)» Приложение № 1 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)» Приложение № 2 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)» Приложение № 3 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)» Приложение № 4 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200;

Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)» Приложение № 6 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. № 611.

Приложение № 7 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200 ИЗМЕНЕНИЯ, которые вносятся в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки

*Методическая литература:*

1. Найдёнов Л.И., Тимирясова А.В. Оценка недвижимости: Учебное пособие. – Казань: Издательство «Галигат» Института экономики управления и права, 2009 – 208 с.
2. Мурзин А.Д. Недвижимость: экономика, оценка и девелопмент: учебное пособие/ А.Д. Мурзин. – Ростов н/Д: Феникс, 2013. – 382с. - (Высшее образование). ISBN 978-5-222-20299-9.
3. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/ В.И. Петров; под ред. М.А. Федотовой. – 4-е изд., перераб. – М.: КНОРУС, 2012. – 264с. ISBN 978-5-406-01517-9.
4. Оценка недвижимости: учебное пособие/ Т.Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, С.К. Мирзажанов. – 2-е изд., стер. – М.: КНОРУС, 2013. – 752с. ISBN 978-5-406-03156-8.
5. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. – Изд. «Маросейка», 2009г. – 432 с.
6. Исследования рынка недвижимости Некоммерческой организации «Статриелт» (IV квартал 2022г). <https://statrielt.ru>.
7. Справочник оценщика недвижимости-2022. «Жилые дома», под ред. Л.А.Лейфера.
8. Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2022г. Под редакцией Лейфера Л.А.
9. Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022г. Под редакцией Лейфера Л.А.

Объявления, представленные на различных интернет-площадках и выставленных в качестве публичных оферт. (сайты <https://www.domofond.ru>; <https://www.avito.ru>, [cian.ru](https://www.cian.ru)).

#### **5.4. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки ФСО-IV п.7 пп.15**

Заказчиком предоставлены следующая информация и документы:

- Копия выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147487306;
- Копия выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147487282;
- копия технического паспорта на объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), расположенный по адресу: Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23, по состоянию на сентябрь 2002г.

Информация, предоставленная заказчиком, должна быть подтверждена одним из следующих способов (ФСО III п.13):

- 1) путем заверения заказчиком копий документов и материалов;
- 2) путем подписания заказчиком письма-представления, содержащего существенную информацию и (или) перечень документов и материалов, с подтверждением того, что информация соответствует известным заказчику фактам, планы и прогнозы отражают ожидания заказчика.

В данном случае Заказчик прислал заверенные копии документов, посредством электронной почты.

#### **5.5. Анализ представленной Заказчиком информации**

*Таблица 5-2*

##### **Информация о виде и объеме прав на Объект оценки**

АО «Бюро технической инвентаризации и кадастровых работ Республики Татарстан»

20

Получение исчерпывающей информации о виде и объеме прав на Объект оценки, содержащейся в документах, подтверждающих существующие права на него (в правоудостоверяющих, правоустанавливающих документах, в том числе в документах, подтверждающих права на земельный участок (свидетельство на право собственности, договор аренды и т.п.), свидетельство о праве собственности, договор аренды и т. П.)	Отражено
<b><i>Сопоставление данных об Объекте оценки</i></b>	
Установление конструктивных особенностей Объекта оценки, права на которое оцениваются, а также соответствия (наличия/отсутствия не зарегистрированных в установленном порядке перепланировок и т.п.) фактического состояния недвижимого имущества характеристикам объекта, отраженным в действительных на дату оценки документах органов/организаций, осуществляющих технический учет и инвентаризацию на здания, строения, сооружения, входящие в состав Объекта оценки (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка о физическом состоянии здания/сооружения)	Проведено
<b><i>Установление данных об обременениях на Объект оценки</i></b>	
Установление наличия/отсутствия обременений на Объект оценки, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутом, залогом или долговыми обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров и других обременений (при их наличии).	Проведено
<b><i>Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым</i></b>	
Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе Объекта оценки, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта), учитываемые как отдельные инвентарные единицы бухгалтерского учета либо учета в иных регистрах)	Проведено
<b><i>Сопоставление земельного участка и оцениваемого имущества</i></b>	
Установление принадлежности (расположения) оцениваемого имущества конкретному земельному участку на основании плана(ов) земельного(ых) участка(ов) (ситуационного, кадастрового).	Проведено
<b><i>Сбор сведений о расходах</i></b>	
Установление величины годовых расходов Собственника, связанных с эксплуатацией, обслуживанием недвижимого имущества, права на которое оцениваются, и уплачиваемых им налоговых платежей на основании справки Собственника объекта и/или иных документов (балансов, оборотно-сальдовых ведомостей и т.п.).	Не требуется

**Подлинность и достоверность документов.** Оценщику были предоставлены копии документов. Оценщик не в состоянии подтвердить существование подлинных документов. Оценщик не в состоянии проверить и подтвердить достоверность сведений в переданных ему документах. В своих расчетах Оценщик предполагает, что подлинные документы (копии которых были ему переданы) существуют, а содержащиеся в них сведения достоверны.

**Достаточность документов.** Оценщик полагает, что имеющихся в его распоряжении документов достаточно для проведения работ согласно договору между Оценщиком и Заказчиком.

#### **5.6. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки ФСО-III, п.10**

Использованная информация является достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Использованная информация является достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся Оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Представленные Заказчиком копии документов по оцениваемому объекту, по мнению Оценщика, в полной мере отражают его особенности, оказывающие непосредственное влияние на величину искомой стоимости, и являются достаточными для ее определения. В результате проведения анализа представленных исходных данных, Оценщиком не обнаружено каких-либо фактов, позволяющих усомниться в их достоверности. Все перечисленные документы предоставлялись в виде копий, и у Оценщика нет оснований сомневаться в их подлинности. Использованная при проведении оценки информация удовлетворяет требованиям достоверности, надежности, существенности и достаточности на основании анализа информации.

## 6. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ТАКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ Ф3-135 ст.11, ФСО-IV п.7 пп.10

### 6.1. Описание местоположения

*Оцениваемый объект расположен по адресу: Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23.*

**Республика Татарстан** является субъектом Российской Федерации и входит в состав Приволжского Федерального округа. Столица республики - город Казань. Татарстан расположен в центре России на Восточно-европейской равнине, в месте слияния двух крупнейших рек – Волги и Камы. Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от Москвы. Общая площадь Республики составляет 67 836,2 кв. км. Протяженность территории – 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток. Татарстан граничит: на западе – с Чувашской Республикой, на востоке – с Республикой Башкортостан, на северо-западе – с Республикой Марий Эл, на севере – с Удмуртской Республикой и Кировской областью, на юге – с Оренбургской, Самарской и Ульяновской областями. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет. Территория Республики представляет собой равнину в лесной и лесостепной зоне с небольшими возвышенностями на правом берегу Волги и юго-востоке республики. Более 16% территории республики покрыто лесами. Климат республики – умеренно-континентальный.

Балтасинский район (тат. Baltaç rayonu, Балтач районы) — административно-территориальная единица и муниципальное образование (муниципальный район) в составе Республики Татарстан Российской Федерации.

Район был создан в 1930 году как административное образование ТАССР. В 1963-м его присоединили к Арскому району, а через два года воссоздали с центром в посёлке городского типа Балтаси.

Балтасинский район расположен на севере Республики Татарстан, граничит Арский, Кукморский и Сабинским районами, а также с Республикой Марий Эл и Кировской областью. Территория района занимает 1094,5 км<sup>2</sup>. Административный центр — посёлок городского типа Балтаси, находится в 100 км от Казани.

Рельеф представляет собой возвышенную равнину высотой 170—200 м. Речная сеть представлена рекой Шушма и её притоками — Арборкой, Кугуборкой и Кушкетом.

В Балтасинском муниципальном районе 1 городское, 17 сельских поселений и 77 населённых пунктов их в составе.

Балтасинский район в национальном рейтинге 2020 года занимает 22-е место по качеству жизни среди всех 43 районов (оценивались доходы местного бюджета, среднемесячная зарплата, инфраструктура, объём инвестиций в основной капитал и другие показатели). Здесь отмечается низкая доля плохих дорог — 12 %, и только в двух сёлах не проведён водопровод — это один из самых хороших показателей по Республике Татарстан.

Основой экономики района является сельское хозяйство: на него приходится 51 % всей валовой продукции, произведённой в районе. Здесь развиты мясо-молочное скотоводство, свиноводство, овцеводство и кролиководство. Кроме того, в районе возделывают рожь, яровую пшеницу, ячмень, овёс, горох, картофель, лён, подсолнечник и рапс. Сельскохозяйственные угодья составляют 78,2 тыс. га (2 % от с/х-земель всей Республики), 71,1 из которых занимают пашни. По данным 2017 года, в районе ежегодно производят более 100 тыс. тонн зерна, 67 тыс. тонн молока и 6 тыс. тонн мяса.

Промышленное производство представлено пищевыми предприятиями, лёгкой, мукопольно-крупяной и добывающей промышленностью. Наиболее крупные предприятия — филиал компании «Вамин» Татарстан Балтасинский ММК, организации «Ушма», «Кара-куль», ПО «Хлеб».

В 2019-м в районе построили индустриальный парк «Балтач» для компаний, занятых в халяльном производстве.

В первой половине 2020 года инвестиции в основной капитал составили в 1,3 млрд рублей. Всего в районе зарегистрировано 232 малых и средних предприятий, а также 664 индивидуальных предпринимателя. Для их поддержки на территории муниципального образования реализовано несколько государственных программ: выдача микрозаймов, программа стимулирования кредитования, субсидирование затрат на оплату по договору лизинга оборудования и другие.

Для предпринимателей, занятых в халяльной индустрии, в 2019 году был построен тематический индустриальный парк «Балтач» на 16 га. Инвестором проекта является ИФК «Линова», первоначальные вложения в проект составили 10 млн рублей[41].

В 2019 году в селе Старая Салаусь сельхозпредприятие «Татарстан» начало строительство мегафермы на 4 тыс. голов общей стоимостью 450 млн рублей. Ожидается, что ферма будет оборудована двумя современными коровниками. Гарантийный фонд республики заявлял о намерении инвестировать в проект 30 млн рублей.

По территории района проходит автомобильная дорога 16К-0396 «Казань — Малмыж», от которой отходят автодороги Балтаси — Шемордан — Богатые Сабы — Тюлячи (также на Кукмор и мост у Вятских Полян), 16К-0520 «Балтаси — Ципья», 16К-0533 «Шишинер — Ципья — Мари-Турек».

Природно-заповедный фонд района составляет 3950 га. Большую часть занимает природный комплексный заказник «Балтасинский», образованный в 2001 году. Он включает два лесных участка Арского лесничества общей площадью 3452 га: Карадуванский («Мусинский лес») и Нормабашский.

Кроме того, на территории района находятся природные объекты, относящиеся к памятникам природы: озеро Кара-Куль и река Шошма, а также охраняемый природный объект — Сурнарский охотничий заказник.

В сфере образования Балтасинского муниципального района числится 51 общеобразовательная школа, лицей, две гимназии и 40 дошкольных детских учреждений. Культурная сфера представлена районным Домом культуры, библиотеками, сельскими клубами. Среди районных газет «Труд» («Хезмэт»), которая выходит на русском и татарском языках.

В районе располагается несколько музеев: краеведческий «Дружба народов», Музей истории сибирского тракта и Мусы Джалиля и музей-усадьба драматурга Мирхайдара Файзи. Кроме того, на территории муниципального образования находятся 11 археологических памятников, относящихся к периоду неолита и временам Казанского ханства, а также 5 памятников истории и 8 памятников архитектуры.



Рис. 1 Местоположение объекта оценки - Балтасинский район

#### Описание местоположения объекта недвижимости

Норминское сельское поселение — муниципальное поселение в Балтасинском районе Татарстана. Административный центр — село Норма.

Сельское поселение находится в северной части Татарстана, в юго-восточной части Балтасинского района. В состав сельского поселения входят 6 населённых пунктов:

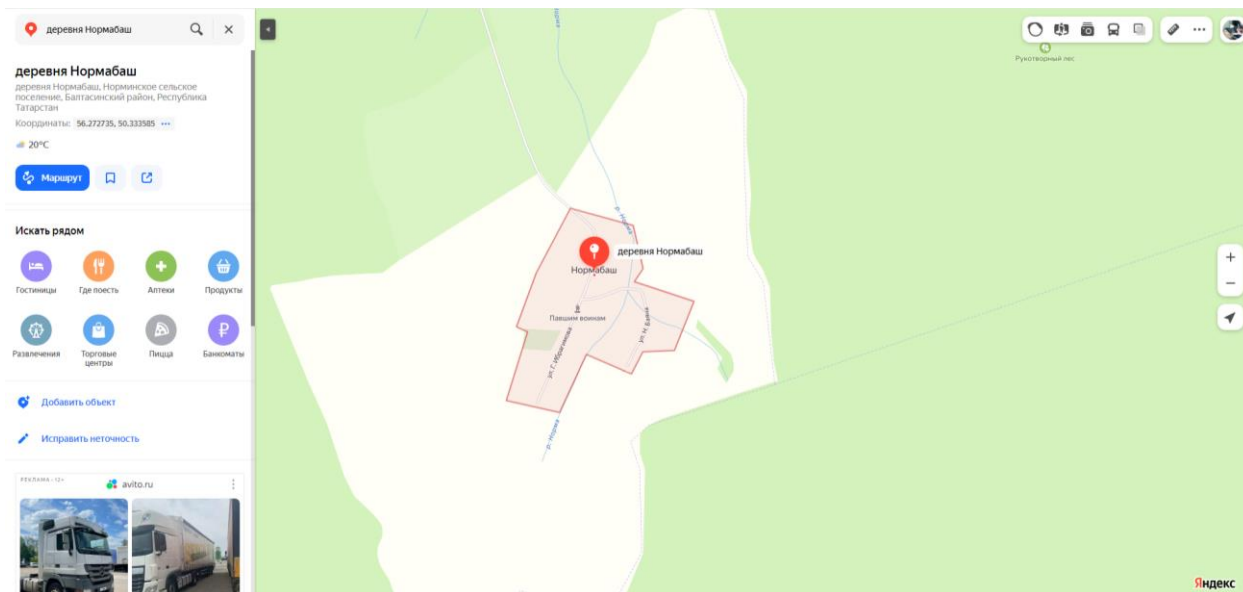
№	Населённый пункт	Тип населённого пункта	Население
1	Карелино	село	
2	Килеево	село	
3	Норма	село, административный центр	
4	Нормабаш	деревня	
5	Пускань	деревня	
6	Чапшар	село	

Нормабаш (тат. Нормабаш) — деревня в Балтасинском районе Республики Татарстан, в составе Норминского сельского поселения.

Деревня находится в верховье реки Норма, в 15 км к юго-востоку от районного центра — посёлка городского типа Балтаси.

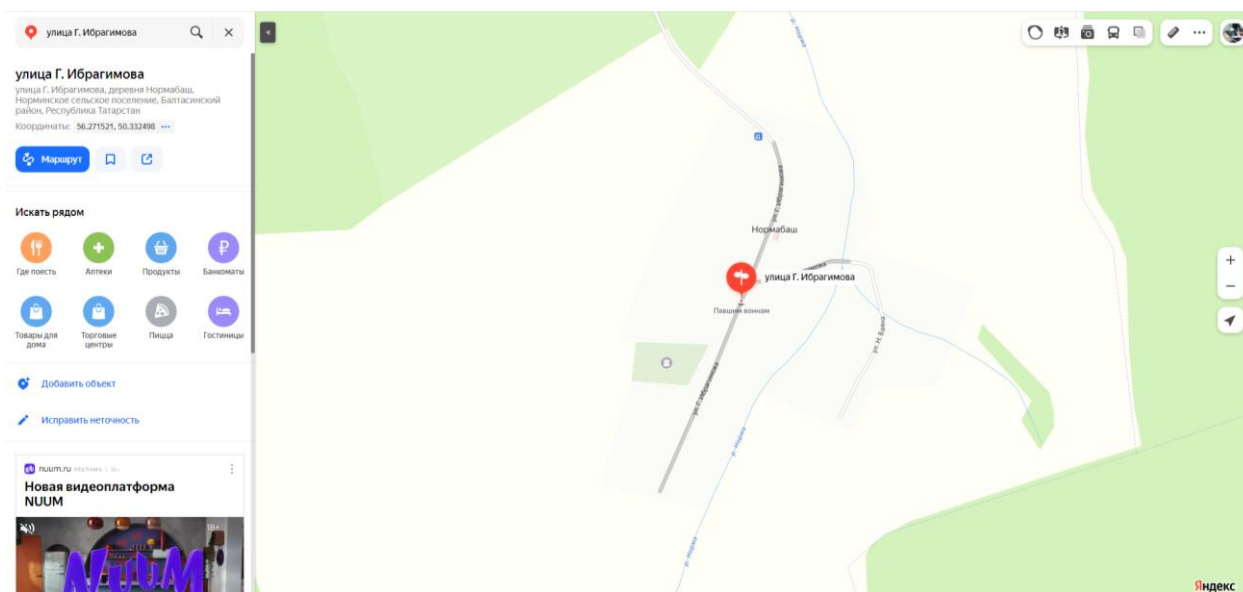
Жители работают преимущественно в ООО имени Тимирязева, занимаются мясо-молочным скотоводством, полеводством, овцеводством, имеют 55 личных подсобных хозяйств, содержат 137 голов крупного рогатого скота.

В селе действуют фельдшерско-акушерский пункт, продуктовый (промтоварный) магазин, мечеть.



*Рис. 2 Местоположение объекта оценки д. Нормабаш*

Объект оценки находится в д. Нормабаш Балтасинского района РТ.



*Рис. 3 Местоположение объекта оценки Д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23*

**Застройка и типичное использование окружающей недвижимости.** В непосредственной близости от оцениваемого объекта расположены индивидуальные жилые дома. Инфраструктура развита на уровне среднего.

**Расположение Объекта оценки удобно с точки зрения транспортной доступности.** Покрытие магистралей — асфальт.

**Обеспеченность личным автомобильным транспортом:** без ограничений.

**Интенсивность транспортных потоков:** развита на уровне среднего.

**Развитость инженерной инфраструктуры:** район расположения Объектов оценки обеспечен всеми необходимыми элементами инженерной инфраструктуры (водо-, тепло-, электроснабжением, канализацией и слаботочными системами).

**Экологическая обстановка района:** по состоянию на дату проведения оценки Оценщику не было предоставлено сведений об экологических характеристиках Объекта оценки, поэтому экологическое состояние было принято благоприятным, что соответствует общерайонной ситуации.

Описание местоположения объекта оценки было составлено на основании визуального осмотра, а также на основании бесед с Заказчиком.

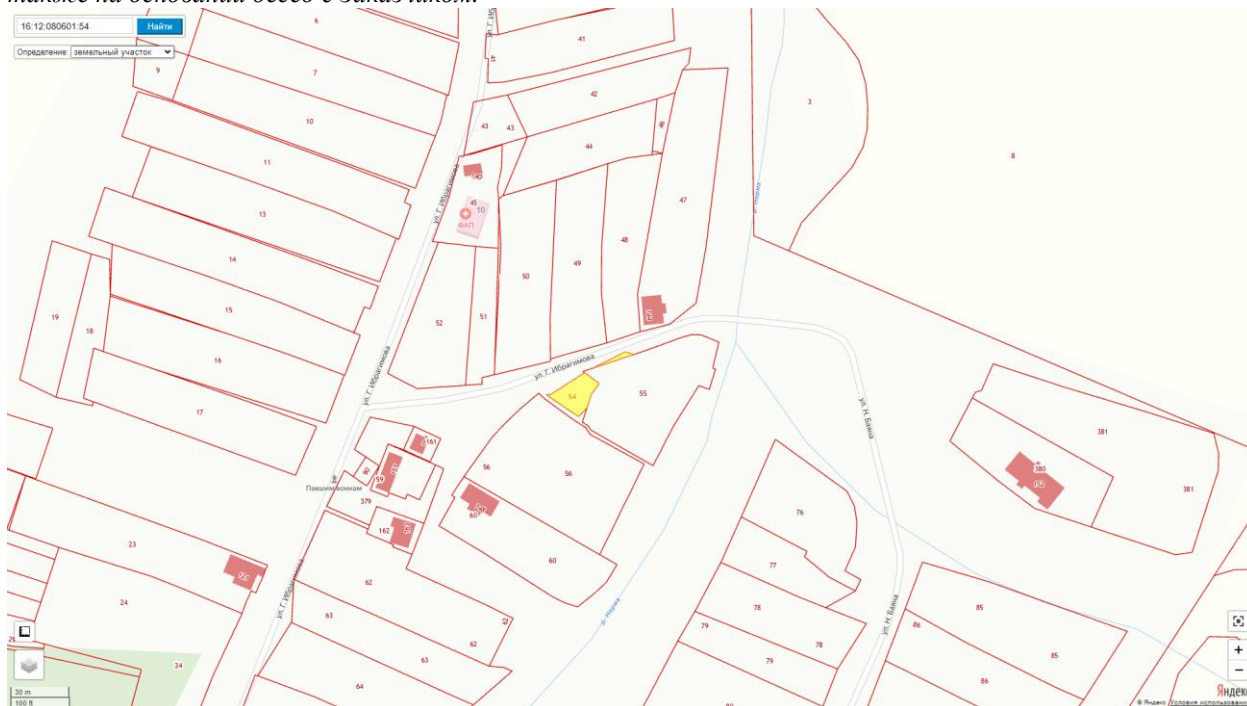


Рис. 3 Местоположение объекта оценки

## 6.2. Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости и входящих в его состав элементов

Таблица 6-1. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта недвижимости

Параметр	Значение
<b>жилой дом, с кадастровым №16:12:080601:119</b>	
<i>Общие характеристики</i>	
Назначение	жилое
Наименование	жилой дом
Общая площадь жилого дома, м <sup>2</sup> (по правоустанавливающему документу)	15,5
Месторасположение	Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23
<i>Имущественные права</i>	
Субъект права	Муниципальное образование Норминское сельское поселение Балтасинского муниципального района РТ
Вид права	Собственность
Обременения, связанные с объектом	не зарегистрировано
Правоустанавливающий документ	Копия выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147487306
<i>Учетные характеристики</i>	
Кадастровый (или условный) номер	16:12:080601:119
Кадастровая стоимость, руб.	233177,07
Удельная стоимость, руб./кв.м	15043,68
<i>Физические характеристики</i>	
Литера	А
Этажность	1
Количество жилых помещений	1

Параметр	Значение
Общая площадь жилого дома, м <sup>2</sup> (по тех.паспорту)	15,5
В том числе жилая площадь, м <sup>2</sup>	15,5
В том числе подсобная площадь, м <sup>2</sup>	-
В том числе площадь кухни, м <sup>2</sup>	-
Высота помещения, м	-
Группа капитальности	-
Год строительства	1976
Площадь застройки, кв.м	21,16
Высота, м	2,60
Строительный объем, куб.м	55
Документ, устанавливающий количественные характеристики объекта	копия технического паспорта на объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом), расположенный по адресу: Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23, по состоянию на сентябрь 2002г.
<i>Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта</i>	
Фундамент	Бутовый ленточный
Стены	Бревенчатые
Перегородки	Деревянные
Перекрытия	Деревянные утепленные
Кровля	Шиферная
Окна	Деревянные
Двери	Деревянные
Наличие и качество отделки фасада	Деревянная обшивка
Описание внутренней отделки помещений в жилом доме	Без отделки
Состояние внутренней отделки помещений в жилом доме	В среднем жилом состоянии
Потолок	Деревянные перекрытия
Стены	Деревянные бревенчатые
Полы	Деревянные
Сантехника	Отсутствует
Наличие систем безопасности	Отсутствует
Сведения о перепланировке	Планировка дома соответствует плану технического паспорта.
<i>Инженерно-технические устройства</i>	
Водоснабжение	-
Канализация	-
Отопление	-
Горячее водоснабжение	-
Электроснабжение	Централизованное
Газоснабжение	-
<i>Сведения об износе и устареваниях, присущих объекту оценки</i>	
Износ и устаревания <sup>2</sup>	Износ 28% по данным технического паспорта по состоянию на сентябрь 2002г.
Состояние объекта (субъективная оценка на основании результатов внешнего осмотра)	удовлетворительное
Нахождение объекта в аварийном состоянии	не находится

<sup>2</sup> Физический износ – это потеря стоимости вследствие протекания при эксплуатации объекта процессов старения, разрушения, гниения, возникновения поломок, снижения прочности, ухудшения внешнего вида. Физический износ определен методом срока жизни объекта и его элементов. Метод нормативного срока службы основан на положении, что износ дома в целом, его конструктивных элементов и инженерных систем зависит от группы капитальности и фактического срока эксплуатации дома, элемента или системы. Остальные виды износов и устареваний у данного объекта отсутствуют.

**Износ для земельного участка не определяется.** 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 стоимости улучшений.

Параметр	Значение
Текущее использование объекта	по своему прямому назначению в качестве жилого дома
Соответствие объекта современным требованиям рынка (субъективная оценка)	полностью соответствует
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	отсутствуют
<b>Земельный участок кадастровым №16:12:080601:54</b>	
<i>Общие характеристики</i>	
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для ведения личного подсобного хозяйства
Месторасположение	Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23
<i>Имущественные права</i>	
Субъект права	Муниципальное образование Норминское сельское поселение Балтасинского муниципального района РТ
Вид права	Собственность
Обременения, связанные с объектом	не зарегистрировано
Правоустанавливающий документ	<i>Копия выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147487306</i>
<i>Учетные характеристики</i>	
Общая площадь, м2	536,76 кв.м
Кадастровый номер	16:12:080601:54
Кадастровая стоимость руб.	75029,6
Удельная стоимость, руб./кв.м.	139,78
<i>Физические характеристики</i>	
Рельеф участка	ровный
Форма участка	прямоугольная
Коммуникации	Проведены (заведены в дом): электроосвещение
Наличие строений	жилой дом
<i>Прочие характеристики</i>	
Наличие близости объектов повышающих, понижающих стоимость земельного участка	Отсутствуют
Имеется ли возможность круглогодичного подъезда к земельному участку	имеется
Благоустройство территории участка	отсутствует
Наличие подъездных путей	имеются грунтовые, асфальт
Расположения относительно крупных транспортных магистралей	внутриквартально
Фактическое (текущее) использование земельного участка	по назначению
Права третьих лиц на объект оценки и экологическая обстановка района	данные не предоставлены
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	не установлены

*Описание конструктивных элементов объектов недвижимости, выполнено на основании документов, представленных Заказчиком, информации, имеющейся в открытом доступе, а также визуального осмотра.*

**Специальные допущения, использованные оценщиком для определения стоимости объекта оценки п.5.ФСО III:** специальных допущений не предусмотрены.

### 6.3. Права на объект оценки

**Жилой дом**, назначение: жилое, общая площадь 15,5 кв.м, кадастровый № 16:12:080601:119, расположенный на **земельном участке**, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения личного подсобного хозяйства, общая площадь 536,76 кв.м, кадастровый № 16:12:080601:54, по адресу: Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23.

**На жилой дом и земельный участок зарегистрировано право собственности** за следующими собственниками: Муниципальное образование Норминское сельское поселение Балтасинского муниципального района РТ, согласно представленным документам.

Содержание права собственности. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ). Право собственности, согласно Гражданскому Кодексу РФ, часть 1 (ст.209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе:

- Отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- Передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- Отдавать имущество в залог;
- Обременять его другими способами;
- Распоряжаться им иным способом.

Для целей настоящего Отчета об оценке используется право собственности на оцениваемые объекты, а также предметы оценки, предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

#### 6.3.1. Вид оцениваемой стоимости

Оцениваемой стоимостью в данном Отчете является рыночная стоимость.

Оцениваемое право – право собственности на жилой дом и земельный участок.

Определение величины рыночной стоимости Согласно Федеральному Закону РФ № 135 «Об оценочной деятельности» (ст. 3) «под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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».

Рыночная стоимость объекта определяется в соответствии с принципом наиболее эффективного использования (НЭИ). НЭИ - один из главных принципов оценки недвижимости - вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо, финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции Объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и Объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом, в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

### **Обременения связанные с объектом оценки (обременение оцениваемых прав)**

Оценщик проанализировал возможность обременения оцениваемого объекта следующими факторами: наличие договоров аренды, вызывающих ограничения по сдаче площадей в аренду новым арендодателям.

Обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Обременения на объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом): *не зарегистрировано.*

Обременения земельного участка: *не зарегистрировано.*

### **Позиционирование оцениваемого объекта**

*Принимая во внимание тот факт, что оцениваемый объект индивидуальный жилой дом, 1-этажный, а также планировку и состояние отделки, типичные для жилых объектов, можно сделать вывод, что эти факторы являются благоприятными для использования оцениваемого объекта под жилой дом.*

**Исходя из особенностей местоположения, физических характеристик и предполагаемого использования оцениваемого объекта, Оценщиком выбран для дальнейшего рассмотрения сегмент рынка жилой недвижимости, в котором и следует позиционировать оцениваемый объект.**

### **Ликвидность**

Объекта оценки с учетом текущей ситуации, сложившейся на рынке жилой недвижимости, и рекомендаций АБСЗ ([http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f\\_339\\_58726\\_1.pdf](http://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_339_58726_1.pdf)) Оценщик полагает, что оцениваемый объект недвижимости обладает средней ликвидностью.

### **Анализ прав, а также обременений на объект оценки для целей залога**

При проведении упомянутого анализа прав заказчика на недвижимый объект оценки оценщику необходимо исходить из следующих принципов:

1) из принципа неразрывной связи зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства с земельными участками, на которых они расположены, то есть указанные объекты прочно связаны с землей и их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно (пункт 1 статьи 130 ГК РФ);

2) из принципа единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральными законами (подпункт 5 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ);

3) из принципа платности использования земли, согласно которому любое использование земли осуществляется за плату, за исключением случаев, установленных федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации (подпункт 7 пункта 1 статьи 1 ЗК РФ);

4) из принципа недопустимости отчуждения земельного участка без находящихся на нем здания, строения, сооружения в случае, если они принадлежат одному лицу (пункт 4 статьи 35 ЗК РФ);

5) из принципа обязательности отчуждения здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке и принадлежащих одному лицу, вместе с земельным участком, за исключением следующих случаев: отчуждение части здания, строения, сооружения, которая не может быть выделена в натуре вместе с частью земельного участка; отчуждение здания, строения, сооружения, находящихся на земельном участке, изъятом из оборота (статья 273 и пункт 2 статьи 552 ГК РФ, пункт 4 статьи 35 ЗК РФ);

6) из принципа учета оборотоспособности земельного участка, на котором расположены здание, строение, сооружение, объект незавершенного строительства, согласно которому земельные участки, отнесенные к землям, изъятым из оборота, не могут предоставляться в частную собственность, а также быть объектами сделок, предусмотренных гражданским законодательством. Земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами (пункт 2 статьи 27 ЗК РФ);

7) из принципа публичности прав на недвижимое имущество (обязательности их государственной регистрации), согласно которому право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

При этом государственная регистрация является единственным доказательством существования зарегистрированного права, а зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (пункт 1 статьи 131 ГК РФ, пункт 1 статьи 2 и статья 4 Федерального закона от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»; далее – Закон о государственной регистрации);

8) из принципа признания ранее возникших прав, согласно которому права на недвижимое имущество, возникшие до момента вступления в силу Закона о государственной регистрации, признаются юридически действительными при отсутствии их государственной регистрации, а документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Закона о государственной регистрации, имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН). При этом государственная регистрация возникшего до введения в действие Закона о государственной регистрации права на объект недвижимого имущества проводится при государственной регистрации перехода этого права или сделки об отчуждении объекта недвижимого имущества без уплаты государственной пошлины (статья 6 Закона о государственной регистрации, пункт 9 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»).

Кроме того, оценщик исходит из презумпции (предположения) полной оформленности прав в отношении объектов-аналогов, если в публичной оферте о продаже объекта-аналога не указаны иные условия (при этом в отчете целесообразно делать соответствующее допущение). Из такого допущения с необходимостью следует допущение о том, что все объекты-аналоги представляют собой (и включают в себя стоимость) и постройку, и земельный участок (единые объекты недвижимости, включающие в себя оцениваемый земельный участок). Итак, анализируя представленные заказчиком правоустанавливающие документы на объект оценки, оценщик приходит к следующему выводу:

**Субъект прав на объекты оценки:** Муниципальное образование Норминское сельское поселение Балтасинского муниципального района РТ. **Права в установленном порядке зарегистрированы в ЕГРН согласно предоставленным документам (см. раздел Приложение к отчету).**

**В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта.** Не требуются, поскольку принадлежат физ.лицу.

Осмотр объекта оценки: согласно п.5 ФСО №7, «при сборе информации об оцениваемом объекте недвижимости оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае непроведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с непроведением осмотра». Оценщик не имеет специального образования в области технической экспертизы, а также соответствующих средств инструментального контроля. Таким образом, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о техническом состоянии объекта оценки является визуальный осмотр, которым руководствовался Оценщик, а также теми документами и материалами, которые представил Заказчик.

**Осмотр объекта оценки состоялся 18 июня 2024г. Фотографии объекта оценки представлены во приложении к отчету.**

**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:** отсутствуют

**Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость:** отсутствуют.

**Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки:** отсутствуют.

**Анализ ретроспективных данных бухгалтерского учета, данных бизнес-планов и их корреляция с прогнозируемым денежным потоком:** отсутствует.

**Иные сведения, являющиеся, по мнению Оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки:** отсутствуют.

#### **Анализ ликвидности объекта оценки с указанием потенциальных покупателей, условий продажи и обоснованием нормального срока экспозиции**

**Ликвидность** - легкость реализации, продажи, превращения материальных или иных ценностей в денежные средства для покрытия текущих финансовых обязательств.

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

#### Факторы, влияющие на ликвидность

**1. Эластичность спроса на данный вид имущества.** При отсутствии дефицита и достаточно большом предложении объектов недвижимости на рынке относительно незначительное снижение цены приведет к увеличению количества желающих ее приобрести.

**2. Состояние имущества.** Как правило, старое и изношенное здание/помещение в меньшей степени ликвидно, чем относительно новое, не требующее больших затрат на восстановление.

**3. Соответствие современным используемым технологиям.** Применительно к недвижимости можно отметить торговые объекты с соотношением торговых и вспомогательных площадей, не соответствующим современным технологиям, когда торговля производится практически «с колес».

**4. Масштабность.** Данный фактор характеризует снижение ликвидности имущества, обладающего характеристиками, существенно отличающимися в большую сторону от средних значений<sup>3</sup>.

Таким образом, анализ объекта залога по вышеуказанным факторам, позволяет сделать вывод о ликвидности оцениваемого имущества.

В связи с отсутствием в открытом доступе информации о конкретных сроках реализации различных активов единственным 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 риэлтерские компании.

В качестве показателей ликвидности для недвижимого имущества используют среднее время экспозиции в конкретном населенном пункте для объектов того же сегмента рынка, что и рассматриваемый, и схожих по основным характеристикам. Такие сведения можно получить у риэлтерских агентств и из публикуемых аналитических обзоров.

Сроки ликвидности, сроки продажи, экспозиции - типичные для рынка индивидуальных жилых домов с учетом земельного участка были определены на основании данных исследования рынка недвижимости Некоммерческой организации «СтатРиелт» (на 01.01.2024г.)<sup>4</sup>.

Таблица 6-2

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по рф <sup>3</sup>	По регионам <sup>4</sup>		
					А группа	Б группа	В группа
1	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком	2	9	5	4	4	6
2	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью 100 - 150 кв.м. с земельным участком	3	12	6	5	5	7
3	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <b>более 150 до 350 кв.м.</b> с земельным участком	5	17	9	7	9	10
4	Индивидуальный жилой дом или дача <b>вторичного рынка</b> общей площадью <b>350 кв.м. и более</b> с земельным участком	10	30	20	15	18	22
5	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью до 150 кв.м. с земельным участком	1	8	4	3	4	4
6	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <b>от 150 до 350 кв.м.</b> с земельным участком	1	9	5	5	5	6
7	Индивидуальный жилой дом или дача <b>первичного рынка</b> общей площадью <b>350 кв.м. и более</b> с земельным участком	10	18	14	10	13	16
8	<b>Садовый</b> участок с расположенными на нём зданиями, строениями и др. сооружениями	1	9	4	3	4	4
9	<b>Индивидуальный гараж</b> с собственным земельным участком или с правом долевой собственности на участок	2	9	5	4	5	7

**Примечания:**

1. Сроки продажи определены по срокам нахождения объектов в открытой экспозиции при выборке по каждому виду объектов в различных регионах Российской Федерации.

Сроки действительны в рыночных условиях и с применением рыночных технологий продажи (профессиональными риэлторами, с регулярной рекламой объектов продажи в самых массовых региональных СМИ).

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

- нижняя граница - объекты, рыночно привлекательные по местоположению, более типичные для рынка и привычные для населения по архитектуре, планировке и площади;

- верхняя граница - объекты, удаленные от административного центра, или менее обеспеченные социальной инфраструктурой, или эксклюзивные по архитектурно-планировочным параметрам, или с большей общей площадью, или с завышенными ценовыми ожиданиями продавца, другие факторы низкой ликвидности.

<sup>3</sup> Источник: [http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl\\_des2.cgi?qvapo](http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_des2.cgi?qvapo)

<sup>4</sup> Источник: <https://statrielt.ru>

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

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

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

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

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

4. Дача - здание, аналогичное индивидуальному жилому дому по степени капитальности, оборудованию и отделке, расположенное на участке для дачного строительства.

Примерный срок экспозиции объекта оценки на открытом конкурентном рынке может составить от 2 до 9 месяцев (общая площадь объекта оценки составляет 15,5 кв.м, согласно вышеприведенной таблице «Индивидуальный жилой дом или дача вторичного рынка общей площадью до 100 кв.м. с земельным участком», для региона группы В – 6 месяцев).

**Условие продажи жилого дома.** Наличие земельного участка. Согласно статье 35 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ), права собственности на дома (или любые постройки), находящиеся на земельных участках, можно передать другому лицу только вместе с участком. Если участок и дом принадлежат одному и тому же человеку, продать только участок без дома также невозможно (п. 4 ст. 35 ЗК РФ).

Поэтому при продаже дома с участком в договоре купли-продажи, согласно ст. 554 Гражданского кодекса Российской Федерации, прописываются отдельно характеристики дома и отдельно — земельного участка (а также цена дома, цена участка и общая сумма сделки). Если эти данные не указаны, считается, что стороны не согласовали условие о недвижимости, которая подлежит передаче, а значит, договор не будет считаться заключенным.

**Потенциальными покупателями объекта оценки** могут выступать как физические лица, так и юридические.

#### Степень ликвидности объекта оценки в зависимости от срока реализации

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев	1-2	3-6	7-18

Источник: Методические рекомендации для Оценщиков, ПАО Сбербанк России

**Вывод:** согласно данным, описанным выше, объект оценки имеет ликвидность ниже средней.

## 7. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ФСО-7, раздел 6

Согласно Федеральному стандарту оценки «Виды стоимости (ФСО II)» Приложение № 2 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200 «Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется с точки зрения участников рынка, даже если сторона сделки предусматривает иное использование. При этом предполагается, что текущее использование объекта оценки является его наиболее эффективным использованием, за исключением случаев, когда рыночные или другие факторы указывают, что иное использование объекта оценки участниками рынка привело бы к его наибольшей стоимости. Наиболее эффективное использование объекта может отличаться от его текущего использования, в частности, может представлять собой ликвидацию. Наиболее эффективное использование объекта, оцениваемого отдельно от других объектов, входящих в комплекс объектов, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе комплекса объектов. Особенности проведения анализа наиболее эффективного использования при определении стоимости отдельных видов объектов оценки могут быть установлены соответствующими специальными стандартами оценки. Текущее использование представляет собой фактическое использование объекта на дату оценки.»

Анализ наиболее эффективного использования объекта жилого фонда проведен в соответствии с разделом VI ФСО № 7. Наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой определения стоимости.

Согласно п. 13 ФСО № 7, при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Наиболее эффективное использование определяется как возможное (вероятное) и разумно обоснованное использование объекта оценки, которое физически реализуемо, юридически допустимо, финансово оправдано и обеспечивает максимальную стоимость объекта.

Согласно п. 16 ФСО № 7, анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Для объектов оценки, включающих в себя земельные участки и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом анализ наиболее эффективного использования недвижимости проводится в два этапа:

- на первом этапе выполняется анализ наиболее эффективного использования земельного участка как условно свободного,
- на втором этапе рассматриваются варианты использования (или сноса, реконструкции) существующей застройки и делается вывод о наиболее эффективном использовании земельного участка с существующей застройкой.

### Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка приводится для учета возможностей лучшего, чем текущее, доходного использования земли. Для определения целесообразности сноса строений, анализ проводится, как без учета имеющихся зданий и сооружений, так и с учетом последних.

При данном анализе предполагаем, что участок земли является незастроенным (свободным от имеющихся улучшений).

Участок по категории – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для ведения личного подсобного хозяйства.

Учитывая местоположение (жилая застройка) – единственно возможным (с юридической допустимости) и максимально-эффективное использование – для строительства жилого дома.

Отсюда, наилучшим и наиболее эффективным использованием земельного участка является его текущее использование.

### Анализ НЭИ земельного участка с улучшениями

При анализе земельного участка с существующими улучшениями рассматривается использование, которое необходимо применить к существующему объекту: должен ли он использоваться так, как используется, быть обновлен, расширен, частично уничтожен или к нему применима комбинация всех вариантов.

Варианты использования улучшенной недвижимости:

- снос строений (снос не предвидится, так как оцениваемый участок застроен жилым домом, вариант сноса строения не рассматривается);
- реконструкция или обновление (не предвидится, так как оцениваемый участок застроен жилым домом, который в целом находится в пригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии. Исходя из анализа НЭИ, необходимости в перепрофилировании объекта для иного целевого использования нет);

- продолжение использования в текущем состоянии возможно, так как оцениваемый участок застроен жилым домом.

Исходя из анализа критериев финансовой обоснованности и максимальной продуктивности продолжение использования жилого дома в текущем функциональном назначении наиболее целесообразно. На основании проведенных нами исследований, учитывая объемно-планировочные и конструктивные решения, мы считаем, что в данный момент времени наиболее рационально использовать участок в соответствии с его текущим использованием.

**Выводы:** Учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, а также в соответствии с п. 21 ФСО №7 «Оценка недвижимости», варианты использования объекта оценки отличные от фактического, не рассматривались.

В общем случае оценка для целей залога осуществляется исходя из предположения «как есть».

Наиболее эффективным использованием объектов недвижимого имущества (улучшений) является его текущее использование.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов, приносящих максимальный доход собственнику, является использование объекта оценки в качестве жилого дома.

Данное мнение отражает мнение Оценщика, а не безусловный факт.

## 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ФСО-IV п.7 пп.12)

*Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности (ФСО-7, п.11):*

*а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;*

*б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно,*

*допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;*

*в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект*

*при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;*

*г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, период окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;*

*д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж,*

*емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.*

### 8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки ФСО-7 п.11а<sup>5</sup>

Оценка рыночной стоимости начинается с изучения соответствующего сегмента рынка недвижимости. Двигаясь «от общего к частному», оценщик определяет состояние рынка, его тенденции, динамику и перспективы. Для этого необходимо проанализировать условия, в которых находится рынок, политические и экономические факторы, влияющие на состояние и динамику рынка: внешнеполитические события и международные отношения, общественно-экономическую систему страны, макроэкономические показатели и их динамику, состояние и уровень развития финансово-кредитной системы, изучаются основные внутренние политические и экономические события, перспективы экономики, инвестиционные условия, а также уровень и тенденции социально-экономического развития региона местонахождения объекта, прямо и косвенно влияющие на предпринимательскую активность, на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения и бизнеса. Так выявляются экономические условия и перспективы рынка недвижимости, рамки стоимости объекта и достоверность оценки.

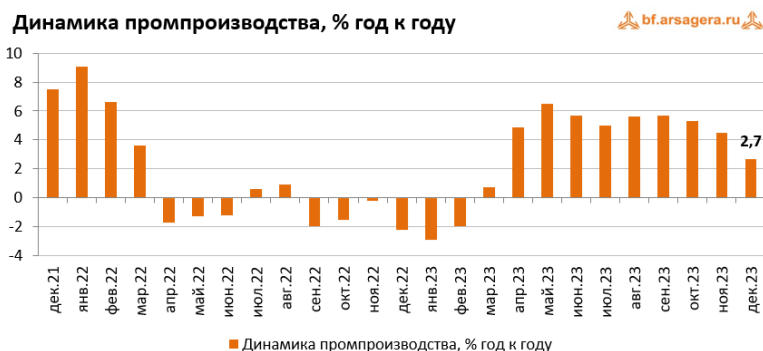
#### Положение России в мире

Отметим, что первая оценка Росстата по ВВП за 2023 год была опубликована уже 7 февраля. Так, данным ведомства, по итогам 2023 года ВВП страны составил 171 041 млрд руб., увеличившись в номинальном выражении на 10,1%. При этом в реальном выражении рост ВВП составил 3,6%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ традиционно со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в декабре 2023 года рост промышленного производства замедлился до 2,7% к соответствующему периоду 2022 года после роста на 4,3% в ноябре. По итогам 2023 года промышленное производство выросло на 3,5%. При этом ведомство сообщило, что уточнило данные за 2022 год и с января по ноябрь 2023 года в соответствии с регламентом разработки и публикации данных по производству и отгрузке продукции и динамике промышленного производства.

<sup>5</sup> <https://statistika.ru/index.php/arkhiv-analizov>



Переходя к анализу динамики производства в разрезе сегментов, отметим, что с учетом пересмотренных данных, в декабре снижение в сегменте «Добыча полезных ископаемых» усилилось с 0,7% месяцем ранее до 1,1%. В сегменте «Обрабатывающие производства» рост замедлился до 5,1% после 8,9% в ноябре. Что касается сегмента «Электроэнергия, газ и пар», то здесь снижение в ноябре на 0,7% сменилось ростом в декабре на 1,6%. В сегменте «Водоснабжение», в свою очередь, рост выпуска в декабре ускорился до 5,4% после увеличения на 1,1% месяцем ранее.

Динамика сегментов промышленного производства, % изм. год к году

Период / сегмент	Добыча полезных ископаемых	Обрабатывающие производства	Электроэнергия, газ и пар	Водоснабжение
Август'23	-1,3	+11,0	+2,0	+0,4
Сентябрь'23	-0,8	+11,6	-3,1	-1,5
Октябрь'23	-0,3	+10,0	+1,0	+1,2
Ноябрь'23	-0,7	+8,9	-0,7	+1,1
<b>Декабрь'23</b>	<b>-1,1</b>	<b>+5,1</b>	<b>+1,6</b>	<b>+5,4</b>
<b>2023 год</b>	<b>-1,3</b>	<b>+7,5</b>	<b>+0,2</b>	<b>-2,5</b>

Таким образом, замедление темпов роста совокупного индекса промышленного производства в декабре было обусловлено ухудшением динамики в сегментах «Добыча полезных ископаемых» и «Обрабатывающие производства». При этом сектора «Электроэнергия, газ и пар» и «Водоснабжение» оказали поддержку общему индексу промышленного производства. Изменение выпуска в разрезе отдельных позиций представлено в следующей таблице:

Динамика выпуска отдельных видов продукции в добывающей отрасли и обрабатывающей промышленности

Вид продукции	2023 год	Декабрь 2023 / Декабрь 2022	2023 / 2022
Добыча угля, млн тонн	430,0	-10,7%	-1,0%
Природный газ, млрд м3	533,0	+3,1%	-7,5%
Сжиженный природный газ (СПГ), млн тонн	32,9	+6,6%	-2,4%
Мясо скота, млн тонн	3,6	+5,6%	+5,0%
Мясо домашней птицы, млн тонн	5,0	-0,2%	-0,2%
Рыба и рыбные продукты, млн тонн	4,4	-7,0%	+6,8%
Трикотажные и вязаные изделия, млн штук	204,0	+2,4%	+1,2%
Спецодежда прочая, млрд руб.	51,9	-30,7%	+24,3%
Кирпич керамический, млрд усл. ед.	5,3	-4,5%	-5,9%
Блоки и прочие сборные строительные изделия, млн м3	28,5	-1,4%	+1,8%
Цемент, млн тонн	62,9	+5,1%	+3,1%
Бетон товарный, млн м3	67,1	+3,7%	+10,4%
Прокат готовый, млн тонн	64,2	+6,5%	+4,6%
Трубы стальные, млн тонн	13,5	-5,1%	+2,0%
Автомобили легковые, тыс. штук	537,0	+34,2%	+19,0%
Автотранспортные грузовые средства, тыс. штук	168,0	+9,7%	+19,3%

В добывающем сегменте отметим ускорение снижения добычи угля с 7,7% до 10,7%. Динамика добычи природного газа в отчетном периоде оставалась положительной, темпы роста повысились с 1,9% в ноябре до 3,1% в декабре. При этом за 2023 год падение добычи составило 7,5% (сократилось с 8,5% за 11 месяцев). Что касается СПГ, то в последние месяцы объемы его добычи увеличивались после волатильной динамики в августе-октябре. Так, в ноябре добыча выросла на 4,1%, а в декабре темпы ее роста ускорились до 6,6%. Тем не менее, по итогам года добыча снизилась на 2,4%.

В продовольственном сегменте в декабре динамика выпуска мясной продукции оставалась разнонаправленной. Так, производство мяса скота увеличилось на 5,6%, а по итогам 2023 года выпуск вырос на 5%. Производство мяса птицы снизилось на 0,2%, при этом за год выпуск показал аналогичную динамику. Снижение производства рыбной продукции в декабре ускорилось до 7% после 4% месяцем ранее, при этом по итогам года роста производства составил умеренные 6,8%.

В легкой промышленности производство спецодежды начало снижение - в декабре выпуск упал на 30,7% после увеличения на 3,9%. За прошедший год объемы производства спецодежды выросли на 24,3%. Выпуск трикотажных и вязаных изделий перешел к увеличению, в декабре выпуск прибавил 2,4%. При этом за год производство этой позиции увеличилось на 1,2%.

Динамика производства стройматериалов в декабре оказалась разнонаправленной. Небольшие темпы роста показали объемы товарного бетона (+3,7%), а по итогам года выпуск увеличился на 10,4%. Готовый прокат в декабре вырос на 6,5%, однако за весь год положительная динамика составила всего +4,6%. Что касается строительных блоков, то их выпуск в декабре сократился на 1,2%, по итогам года увеличился на 1,8%. Наиболее сильную отрицательную динамику из всех стройматериалов в декабре показали керамические кирпичи, выпуск которых в декабре сократился на 4,5%. По итогам года их выпуск снизился на 5,9%.

В тяжелой промышленности динамика выпуска оказалась преимущественно положительной. Исключением выступило производство стальных труб (-5,1% в декабре), однако в целом за 2023 год выпуск увеличился на 2%. В остальном, производство готового проката увеличилось на 6,5% после роста на 8,4% в ноябре (по итогам завершившегося года рост выпуска составил 4,6%). Что же касается выпуска автомобилей, то в декабре темпы роста производства как по легковым, так и по грузовым транспортным средствам замедлились, но рост выпуска легковых автомобилей в декабре все еще был значительным – он превышал 34%. Вместе с этим выпуск грузовых авто увеличился в декабре всего на 9,7% после роста в ноябре в 2,7 раза. Примечательно, что по итогам 2023 года рост выпуска как легковых, так и грузовых автомобилей оказался примерно на одном и том же уровне – около 19%.

Переходя к финансовым результатам организаций, отметим, что в конце января Росстат опубликовал данные о сальдированном финансовом результате деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2023 года. Этот показатель составил 32,07 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2022 года сопоставимый круг предприятий заработал 22,93 трлн руб. Таким образом, рост накопленной с начала 2023 года сальдированной прибыли ускорился до 26,5% после увеличения на 24,3% по итогам января-сентября 2023 года.

Показатель	Январь-ноябрь	
	2023 г.	Справочно: Январь-ноябрь 2022 г.
Сальдированный финансовый результат, млрд руб.	+ 32 071,8	+ 24 629,2
Доля убыточных предприятий	26,1%	27,6%

Что касается доли убыточных организаций, то она сократилась на 1,5 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 26,1%. Динамика сальдированного результата в разрезе видов деятельности представлена в таблице ниже:

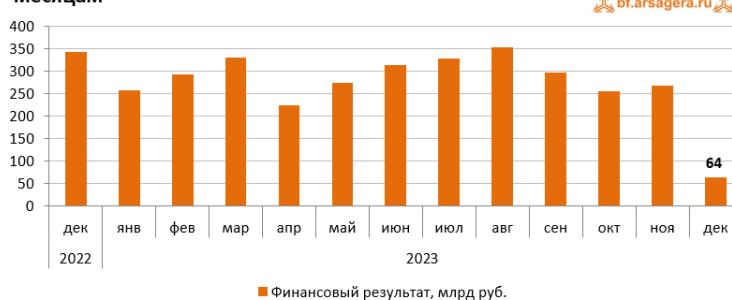
Вид деятельности	Сальдированный результат	
	в январе-ноябре 2023 г., млрд руб.	Январь-ноябрь 2023 г. / Январь-ноябрь 2022 г.
Сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство	+644,2	-1,5%
Добыча полезных ископаемых	+6 377,2	+8,0%
Обрабатывающие производства	+8 890,1	-3,3%
Обеспечение электроэнергией, газом и паром, в т. ч.: производство, передача и распределение электроэнергии	+1 911,8	> в 2,1 раза
Водоснабжение	+1 843,7	> в 2,1 раза
Водоснабжение	+90,4	+29,9%
Оптовая, розничная торговля и ремонт	+4 212,6	+20,5%
Строительство	+697,1	+69,7%
Транспортировка и хранение, в т.ч.: в т. ч. ж/д транспорт: пассажирские перевозки	+2 153,8	+34,5%
Почтовая связь и курьерская деятельность	+46,5	> в 2,2 раза
Почтовая связь и курьерская деятельность	-9,4	-
Информация и связь	+803,4	+62,6%
Гостиницы и предприятия общественного питания	+68,1	+10,8%

С начала 2023 года подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор Почтовая связь и курьерская деятельность (зафиксирован убыток в 9,4 млрд руб.).

же касается динамики финреза по отраслям, то ситуация оказалась преимущественно положительной по сравнению с ситуацией месяцем ранее, когда картина по видам деятельности была разнонаправленная. Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется Обеспечение электроэнергией, газом и паром (рост в 2,1 раза) на фоне аналогичной динамики Производства, передачи и распределения электроэнергии. Кроме того, Строительство нарастило свой финансовый результат на 69,7%, сегмент Информация и связь – на 62,6%, финрез в Пассажирских перевозках на ж/д транспорте вырос в 2,2 раза. Что касается негативных моментов, то наиболее сильное снижение показателя в относительном выражении произошло в Обрабатывающих производствах (-3,1%). Помимо этого, в Сельском хозяйстве снижение финреза составило 1,5%.

Переходя к банковскому сектору, отметим, что его чистая прибыль в декабре 2023 года составила 64 млрд руб., что в четыре раза ниже результата ноября (268 млрд руб. месяцем ранее. По пояснениям Банка России, снижение прибыли вызвано ростом расходов на резервы и операционных расходов, в том числе на рекламу и персонал. При этом балансовая чистая прибыль в размере 176 млрд руб. была завышена на дивиденды, выплаченные внутри одной банковской группы (112 млрд руб.). По итогам 2023 года сектор заработал прибыль в размере 3,3 трлн руб. по сравнению с убытком в 117 млрд руб. за аналогичный период 2022 года.

**Динамика финансового результата банковского сектора по месяцам**



Банк России в обзоре ключевых тенденций декабря 2023 года отмечает, что темп роста корпоративного кредитования замедлился до 1,8% (1,3 трлн руб.) после 2% месяцем ранее, однако он по-прежнему остается сравнительно высоким для декабря. Банк России поясняет, что одна из причин такой динамики – потребность компаний в заемных средствах для финансирования текущей деятельности, так как под конец года бюджетные выплаты не были доведены до всех исполнителей госконтрактов, а оставались на счетах в Федеральном казначействе. По итогам 2023 года корпоративные кредиты выросли на 20,1%, что значительно выше результата за 2022 год (14,3%). Что касается ипотечных кредитов, то в декабре не зарегистрировано продолжала расти высокими темпами (по предварительным данным, на 2,9%), несмотря на ужесточение условий по льготным программам и рост рыночных ставок. В декабре было выдано ипотечных кредитов на 785 млрд руб. после 726 млрд руб. в ноябре. По итогам 2023 года ипотечный портфель вырос на рекордные 34,5%.

По состоянию на конец года объем портфеля составил 18,2 трлн руб.

Переходя к потребительскому кредитованию, отметим, что оно сократилось на 0,1% на фоне существенного ужесточения критериев отбора заемщиков банками и ростом ставок по кредитам. В целом за 2023 год потребительские кредиты выросли на 15,7% по сравнению с низким результатом кризисного 2022 года (+2,7%).

Отметим также, что в декабре темп роста средств юридических лиц ускорился в два раза по сравнению с динамикой в ноябре (+5,2% или 2,7 трлн руб. после +2,6% месяцем ранее). По данным ЦБ, в значительной степени такая динамика связана с поступлениями по линии финансирования бюджетных расходов. По итогам 2023 года прирост средств компаний достиг 14,7%, что почти на треть ниже результата за 2022 год (+20,6%). В основном рост средств коснулся компаний из нефтегазовой, горнодобывающей и металлургической отраслей из-за притока экспортной выручки. Что же касается средств населения, то в декабре произошел их существенный приток, который сопоставим с ростом за декабрь 2022 года (6,9% против 7,6% годом ранее). Причинами стали традиционное авансирование январских пенсий (которые дополнительно были проиндексированы), а также выплата социальных пособий и годовых бонусов. В целом за прошедший год средства населения выросли на 7,4 трлн руб. (+19,7%), что почти в 3 раза выше, чем в 2022 году (+6,9%). Такой значительный рост произошел благодаря социальным и бюджетным выплатам, росту заработных плат населения, а также возврату наличных денег в банки на фоне роста ставок по вкладам. На конец 2023 года размер средств населения составил 44,9 трлн руб.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в январе 2024 года, отметим, что недельные темпы роста держались в пределах 0,07-0,26%. За январь рост цен составил 0,86% (в декабре прошлого года

инфляция составила 0,84%). В годовом выражении по состоянию на 1 февраля потребительские цены выросли на 7,44% (месяцем ранее инфляция в годовом выражении составляла 7,42%).

#### Динамика инфляции по месяцам в 2022-2023 гг.



Месяц	2023	2022
Октябрь	0,83%	0,18%
Ноябрь	1,11%	0,37%
Декабрь	0,73%	0,78%
	2024	2023
Январь	0,86%	0,84%

Одним из ключевых факторов, влияющих на изменение потребительских цен, является динамика валютного курса. На фоне некоторого увеличения средней цены на нефть по итогам января, по сравнению с декабрем 2023 года, средний курс рубля за месяц незначительно укрепился. Так, среднее значение курса доллара в январе 2024 года составило 88,7 руб. после 90,8 руб. месяцем ранее. При этом на конец января его значение составило 89,3 руб. после 89,7 руб. месяцем ранее.

#### Динамика официального курса доллара США в 2023 г.



Месяц	Курс на начало, руб.	Курс на конец, руб.	Средний курс, руб.
Октябрь'23	97,4	93,2	97,1
Ноябрь'23	93,2	88,9	90,4
Декабрь'23	88,9	89,7	90,8
Январь'24	89,7	89,3	88,7

В долгосрочной перспективе фундаментальная картина на валютном рынке должна определяться платежным балансом (в части потоков от торговли товарами и услугами, а также потоками капитала). В январе Банк России опубликовал оценку платежного баланса страны по итогам 2023 года.

Исходя из этих данных, положительное сальдо счета текущих операций упало по сравнению со значением в 2022 году на 78,7%, с \$238,0 млрд до \$50,6 млрд. Определяющую роль в этом падении сыграло сокращение статьи «Товары и услуги» (сальдо). Она упала на 70,9% до \$85,4 млрд на фоне сокращения экспорта товаров и услуг и роста их импорта. Общий же экспорт товаров и услуг снизился на 27,5% и составил \$464,6 млрд, что обусловлено в большей степени снижением мировых цен на сырьевые товары, а также сокращением физического объема поставок из-за санкционных ограничений. В свою очередь, увеличение импорта (+9,2%) до 379,2 млрд, вероятно, было поддержано переориентацией на альтернативных поставщиков, механизмом параллельного импорта товаров, а также отражало расширение внутреннего спроса. При этом, восстановление импорта, которое оказывало давление на курс в I полугодии, приостановилось в III квартале, а в IV квартале началось его сокращение. Рост стоимостного объема импорта замедлился, в том числе в связи с ослаблением рубля, замедлением роста внутреннего спроса, в том числе из-за ужесточения денежно-кредитной политики, и накопленных в предыдущие периоды запасов.

Что касается статьи «Баланс первичных и вторичных доходов», то в 2023 году дефицит по ней сократился на 36,9%, до \$34,9 млрд на фоне уменьшения объема начисленных в пользу нерезидентов инвестиционных доходов, включая дивиденды. Объем доходов к получению сократился на 13,2% до \$44,7 млрд, в то время как объем доходов к выплате упал на 25,5% и составил \$79,6 млрд.

#### Динамика отдельных показателей счета текущих операций, млрд долл. США

Показатель	IV кв.		Справочно:	
	2023 г.	2023 г.	2022 г.	2023 / 2022
Счет текущих операций	11,1	50,6	238,0	-78,7%
Товары и услуги	21,4	85,4	293,4	-70,9%
Экспорт	117,2	464,6	640,7	-27,5%
Импорт	95,8	379,2	347,4	+9,2%
Баланс первичных и вторичных доходов	-10,3	-34,9	-55,3	-36,9%
Доходы к получению	10,6	44,7	51,5	-13,2%
Доходы к выплате	20,9	79,6	106,8	-25,5%

Переходя к сальдо финансового счета, нужно отметить, что отличительной особенностью 2023 года стало то, что оно сформировалось почти полностью чистым приобретением финансовых активов (\$50 млрд из \$56 млрд). При этом годом ранее сальдо финансового счета распределилось почти поровну между чистым приобретением зарубежных финансовых активов (\$109 млрд) и чистым погашением обязательств (\$126

млрд). Значение сальдо финансового счета по итогам 2023 года упало на 76% с \$234,8 млрд до \$56,3 млрд на фоне снижения доходов резидентов страны.

Динамика отдельных показателей счета операций с капиталом и финансовыми инструментами, млрд долл. США

Показатель bf.arsagera.ru	Справочно:			
	IV кв. 2023 г.	2023 г.	2022 г.	2023 / 2022
Сальдо финансового счета (чистое кредитование / чистое заимствование)	16,6	56,3	234,8	-76,0%
Чистое принятие обязательств (знак «-» - погашение)	-7,3	-6,2	-126,1	-95,1%
Чистое приобретение финансовых активов (знак «-» - продажа)	9,3	50,2	108,7	-53,8%
Чистые ошибки и пропуски	4,3	-4,1	-5,9	-30,5%

Таким образом, сальдо финансового счета в отчетном периоде упало как на фоне сокращения объема погашений обязательств, так и на фоне более низкого объема приобретения иностранных финансовых активов.



Показатель	1.01.24	1.01.23	Изменение
Объем внешнего долга, \$ млрд	326,589	383,634	-14,9%
Объем золотовалютных резервов ЦБ, \$ млрд	598,592	581,989	+2,9%

Отметим, что по данным Банка России, объем внешнего долга страны по состоянию на 1 января 2024 года за год сократился на 14,9%, составив \$326,6 млрд. Главным образом сокращение было обусловлено снижением иностранной задолженности небанковских секторов (-18,0%, до \$199,4 млрд). На фоне такой динамики величины внешнего долга, интересным будет отметить, что объем золотовалютных резервов на годовом окне увеличился на 2,9%, и по состоянию на 1 января 2024 года составил \$598,6 млрд.

#### Выводы:

ВВП по итогам 2023 года составил 171,04 трлн руб., увеличившись в номинальном выражении на 10,1%. При этом рост в реальном выражении составил 3,6%;

Промпроизводство в декабре 2023 года в годовом выражении выросло на 2,7% после увеличения на 4,5% месяцем ранее. По итогам 2023 года промпроизводство увеличилось на 3,5%;

Сальдированный финансовый результат нефинансовых организаций по итогам 11 месяцев 2023 года составил 32,07 трлн руб., увеличившись на 36,5% по сравнению с аналогичным периодом годом ранее;

На потребительском рынке в январе 2024 года цены выросли на 0,86% после увеличения цен на 0,73% в декабре, при этом в годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция ускорилась до 7,44% после 7,42% месяцем ранее;

Среднее значение курса доллара США в январе 2024 года снизилось до 88,7 руб. после 90,8 руб. месяцем ранее. При этом на конец января курс доллара составил 89,3 руб.;

Сальдо счета текущих операций, согласно предварительной оценке, по итогам 2023 года упало на 78,7% до \$50,6 млрд по отношению к аналогичному периоду предыдущего года, при этом сальдо финансового счета упало на 76% до \$56,3 млрд;

Величина внешнего долга страны по итогам 2024 года сократилась на 14,9% до \$326,6 млрд; Объем золотовалютных резервов России за 2023 год увеличился на 2,9% и составил \$598,6 млрд.

### Основные тенденции социально-экономического развития Республики Татарстан Информационно-аналитический материал «Социально-экономическое положение Республики Татарстан» (январе-феврале 2024 г.)

#### Производство товаров и услуг

В январе-феврале 2024г. оборот организаций всех видов деятельности (с учетом субъектов малого предпринимательства) составил 1644,2 млрд рублей, что в действующих ценах на 23,1% больше показателя января-февраля 2023 года.

Индекс промышленного производства в январе-феврале 2024г. по сравнению с январем-февралем 2023г. составил 100,1%.

Индексы промышленного производства по видам экономической деятельности в январе-феврале 2024г. по сравнению с аналогичным периодом 2023г. составили: добыча полезных ископаемых - 96,3%; обрабатывающие производства - 100,7%; обеспечение электрической энергией, газом и паром, кондиционирование воздуха - 111,6%; водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений - 106,4%.

В январе-феврале 2024г. предприятиями (организациями) республики по видам деятельности «добыча полезных ископаемых», «обрабатывающие производства», «обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» было отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами на 764,4 млрд. рублей, что по сравнению с январем-февралем 2023г. составило 126,1%.

Наибольший удельный вес в общем объеме отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами имеют следующие виды деятельности: добыча полезных ископаемых – 22,2%, производство кокса и нефтепродуктов – 24,4%, производство химических веществ и химических продуктов – 9,4%, производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 9,6%, производство пищевых продуктов – 6,5%.



### Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «строительство», в январе-феврале 2024г. составил 59,7 млрд рублей, или 123,6% к уровню января-февраля 2023г.

За январь-февраль 2024г. организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, выполнено работ по виду деятельности «строительство» на 28,2 млрд рублей, или 147,2% к уровню января-февраля 2023г.

#### Жилищное строительство

В январе-феврале 2024г. в Республике Татарстан предприятиями, организациями и населением введено 1225,5 тыс. кв. метров общей площади жилья, что составило 119,1% к уровню января-февраля 2023г.

Предприятия и организации республики сдали в эксплуатацию 2147 квартир общей (полезной) площадью 112,4 тыс. кв. метров.

#### Индивидуальное жилищное строительство

Населением республики за счет собственных и привлеченных средств построено 7980 индивидуальных жилых домов общей площадью 1113,1 тыс. кв. метров, что составляет 90,8% от общей площади жилья, введенного в республике. Средняя площадь одного индивидуального жилого дома составила 139,5 кв. метра.

#### Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, население, крестьянские (фермерские) хозяйства и индивидуальные предприниматели) в январе-феврале 2024г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 37,1 млрд рублей, что в сопоставимых ценах к уровню января-февраля 2023г. составляет 101,3%.

#### Животноводство

Поголовье крупного рогатого скота на конец февраля 2024г. в хозяйствах всех категорий (сельскохозяйственных организациях, хозяйствах населения, фермерских хозяйствах и у индивидуальных предпринимателей) насчитывало 889,6 тыс. голов (на 3,2% ниже аналогичного периода 2023г.), из него коров – 321,2 тыс. голов (на 1,6% меньше), овец и коз – 317,3 тыс. голов (на 2,8% меньше), птицы – 17995,5 тыс. голов (на 2,1% меньше), свиней – 468,5 тыс. голов (на 0,9% больше).

В январе-феврале 2024г. по сравнению с январем-февралем 2023г. в хозяйствах всех категорий, по отчетам и расчетным данным, на 6,2% выросло производство молока. Производство скота и птицы на убой (в живом весе) снизилось на 4,9%, яиц – на 3,6%.

В январе-феврале 2024г. по сравнению с соответствующим периодом 2023г. в сельскохозяйственных организациях возросла отгрузка картофеля на 10%, овощей на – 2,9%, молока – на 7,1%.

#### Транспорт

**Грузовые перевозки**

В январе-феврале 2024г. грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, всех видов деятельности составил 1910,6 млн т-км (82,2% к уровню соответствующего периода 2023г.).

**Пассажирские перевозки**

Пассажирооборот автомобильного транспорта общего пользования в январе-феврале 2024г. составил 202,8 млн пасс-км (102,8% к уровню соответствующего периода 2023г.).

**Потребительский рынок**

Оборот розничной торговли в январе-феврале 2024г. составил 231,8 млрд. рублей, или 110,0% в сопоставимых ценах к уровню января-февраля 2023г.

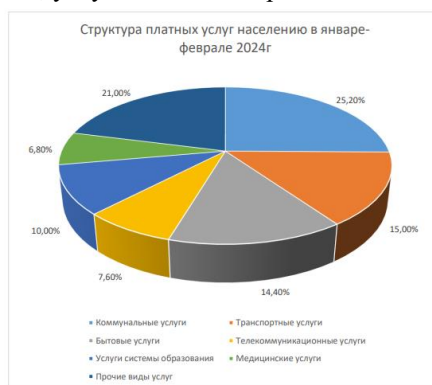
Оборот розничной торговли на душу населения в январе-феврале 2024г. составил 57914 рублей.

В январе-феврале 2024г. оборот розничной торговли на 94,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность в стационарной торговой сети (вне рынка); доля рынков в объеме оборота розничной торговли составила 5,8%.

В структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий в январе-феврале 2024г. составил 45,0%, непродовольственных товаров – 55,0%.

В январе-феврале 2024г. населению республики оказано платных услуг на 75,0 млрд рублей, что с учетом индекса потребительских цен на услуги составило 103,0% к январю-февралю 2023г.

В январе-феврале 2024г. в структуре объема платных услуг 79,0% приходились на долю шести видов услуг: коммунальные услуги – 25,2%, транспортные услуги – 15,0%, бытовые услуги – 14,4%, телекоммуникационные услуги – 7,6%, услуги системы образования – 10,0%, медицинские услуги – 6,8%.



Объем коммунальных услуг населению в январе-феврале 2024г. составил 18,9 млрд. рублей, или 97,7% к уровню января-февраля 2023г.

Объем бытовых услуг населению в январе-феврале 2024г. составил 10,8 млрд. рублей, или 103,8% к уровню января-февраля 2023г.

В январе-феврале 2024г. в структуре объема бытовых услуг 84,5% приходилось на долю четырех видов услуг: техническое обслуживание и ремонт транспортных средств, машин и оборудования – 33,3%, ремонт и строительство жилья и других построек – 37,9%, услуги парикмахерских – 9,1%, ритуальные услуги – 4,2%.

**Индексы цен**

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары, подверженные влиянию факторов административного или сезонного характера, в Республике Татарстан в феврале 2024г. относительно предыдущего месяца сложился на уровне 100,3%.

Индекс потребительских цен в феврале 2024г. по отношению к предыдущему месяцу составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары – 100,4%, непродовольственные товары – 99,7%, услуги – 101,4%.

Индекс потребительских цен в январе-феврале 2024г. по отношению к январю-февралю 2023г. составил 107,4%.

Индекс цен производителей промышленных товаров в январефеврале 2024г. по сравнению с январем-февралем 2023г. составил 127,4%, в том числе реализуемых на внутреннем рынке – 122,2%.

**Рынок труда**

По итогам выборочного обследования в декабре 2023г. – январефеврале 2024г. численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше составила 2070,3 тыс. человек, или 51,7% от общей численности населения республики. В численности рабочей силы 2030,3 тыс. человек (98,1% рабочей силы) были заняты в экономике и 40,0 тыс. человек (1,9%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). Уровень занятости населения экономической деятельностью (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше составил 62,2%.

На конец февраля 2024г. в государственных учреждениях службы занятости Республики Татарстан зарегистрированы в качестве безработных 4,0 тыс. человек (по оценке 0,2% рабочей силы, на конец февраля 2023г. – 0,36%), из них 3,4 тыс. человек получали пособие по безработице (83,2% от общего числа зарегистрированных безработных). *Источники:* [file:///C:/Users/1650-10-710/Downloads/pub\\_4162740%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/1650-10-710/Downloads/pub_4162740%20(1).pdf).


### Жилая недвижимость

Тенденция снижения темпов вложений застройщиков в земельные активы, которая наблюдалась в первой половине года 2023 года, скорректировалась. Объем инвестиций в октябре-декабре достиг 113 млрд руб., что составило 43% от годового показателя. При этом 40% объема транзакций в IV квартале пришлось на приобретение девелоперской группой «Самолет» земельного портфеля компании «МИЦ». Данная сделка стала крупнейшей на рынке по сумме денежных средств за всю ее историю.

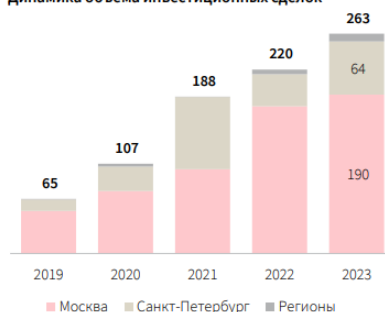
В 2023 году крупные жилые девелоперы активно наращивали свои портфели. Также наблюдалась экспансия региональных застройщиков на рынок столицы. С учетом того, что маржинальность проектов в Москве значительно выше, а возможность возведения объектов в ключевом регионе страны повышает узнаваемость девелопера, данная стратегия является перспективной инвестицией для компании.

Высокий уровень ключевой ставки и ужесточение условий ипотечного кредитования будет оказывать сдерживающий эффект на инвестиционную активность девелоперов. Вместе с тем значительного снижения объема вложений в 2024 году не ожидается.

#### Ключевые сделки 2023 года

 ЗУ компании «МИЦ» Москва	110 га	46,5 млрд руб.
 Территория рынка Эмерал Москва	21,3 га	15-17 млрд руб.
 ЗУ на Кутузовском пр-те Москва	5 га	12-15 млрд руб.

#### Динамика объема инвестиционных сделок



По данным ЦБ РФ, на начало декабря 2023 года значение денежного агрегата М2 составил 92,6 трлн руб., а годовой темп его прироста составил 20,4%. Такой существенный прирост главным образом был обеспечен увеличением средств на других (срочных) депозитах населения, годовой темп прироста которых в ноябре продолжил возрастать и по оценкам составил 26%. Общий объем депозитов населения по оценкам ЦБ РФ составил 44 трлн руб.

Помимо банковских депозитов, популярным финансовым инструментом является покупка паев в ПИФ. Основным преимуществом последних является повышенная доходность на фоне диверсификации рисков за счет профессионального управления и контроля со стороны Банка России. Также это возможность инвестирования в широкий круг финансовых активов, в т.ч. в объекты недвижимости.

На конец октября 2023 года общая стоимость чистых активов ПИФ (для неквалифицированных и квалифицированных инвесторов) в РФ составляет 10 352 млрд руб., что на 35% превосходит значение конца 2022 года. Зарегистрировано 2 477 фондов, из которых 82% приходится на ЗПИФ.

С начала 2023 года было сформировано 5 новых ЗПИФ недвижимости: «Южные метры», «Самолет. Коммерческий капитал», «Самолет. Жилой капитал» и «АКТИВО ДЕВЯТНАДЦАТЬ», «Современный 8» и еще 4 находятся на стадии формирования на текущий момент. Все ЗПИФ недвижимости доступны неквалифицированным инвесторам.

Помимо вышеназванных фондов, недвижимые активы могут быть включены в состав комбинированных ЗПИФ. Основным отличием является возможность включения в имущество фондов объектов, купленных с привлечением кредитного плеча. За прошедший года было сформировано 488 комбинированных ЗПИФ, что практически в 2 раза превышает показатель 2022 года.

## 8.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект ФСО-7 п.116

Изначально необходимо определить сегмент рынка, к которому относится объект оценки, а также то, как позиционируется объект оценки в данном сегменте.

Позиционирование объекта – это определение, по ряду наиболее существенных признаков, того сегмента рынка, к которому может принадлежать объект оценки и, тем самым, соответствовать этому сегменту по условиям продажи или аренды (в том числе передаваемым правам), основному функциональному назначению, физическим размерам, потенциалу местоположения и другим ценообразующим характеристикам, по уровню цен на аналогичные объекты.

Рассматриваемое в рамках настоящей оценки имущество, является недвижимым имуществом (недвижимостью) в соответствии со ст.130 ГК РФ.

### Позиционирование оцениваемого объекта

Принимая во внимание тот факт, что оцениваемый объект является индивидуальным жилым домом, расположенным на земельном участке, в окружении жилого сектора населенного пункта, а также планировку и состояние отделки дома, можно сделать вывод, что эти факторы являются благоприятными для использования оцениваемого объекта в качестве жилого дома.

Исходя из особенностей местоположения, физических характеристик и предполагаемого использования оцениваемого объекта, Оценщиком выбран для дальнейшего рассмотрения сегмент рынка в качестве жилого дома на вторичном рынке недвижимости, в котором и следует позиционировать оцениваемый объект.

Сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, местоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвестиционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, экономического, государственного и экологического характера.

Таблица 8-1

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся Объекты оценки
<i>Определение сегмента рынка, к которому относится рассматриваемый в рамках настоящей оценки земельный участок</i>		
Вид объекта недвижимости	Рынок незастроенных земельных участков Рынок зданий и сооружений Рынок встроенных помещений Рынок предприятий, как имущественных комплексов	Рынок незастроенных земельных участков
Экономическая активность	Активный рынок недвижимости Неактивный рынок недвижимости	Активный рынок недвижимости
Категория земель	Под индустриальную застройку; Под офисно-торговую застройку; Под МЖС; Под ИЖС/ЛПХ; Под объекты рекреации; Под придорожный сервис.	Под ИЖС/ЛПХ
Вид сделки	Рынок купли-продажи Рынок аренды Рынок ипотеки Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок ипотеки
Способ совершения сделки	Первичный рынок недвижимости Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	Уникальные объекты Редкие объекты Широко распространенные объекты	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	Доходная недвижимость Условно доходная недвижимость Бездоходная недвижимость	Условно доходная недвижимость
<i>Определение сегмента рынка, к которому относится рассматриваемый в рамках настоящей оценки объект капитального строительства</i>		
Вид объекта недвижимости	Рынок земельных участков Рынок зданий и сооружений Рынок встроенных помещений	Рынок зданий и сооружений

Критерий сегментации рынка	Возможные сегменты рынка по критерию	Сегмент рынка, к которому относятся Объекты оценки
	Рынок предприятий, как имущественных комплексов	
Экономическая активность	Активный рынок недвижимости Неактивный рынок недвижимости	Активный рынок недвижимости
Назначение	Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты, таунхаусы). Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственнопромышленные, складские здания, гостиницы, рестораны). Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ). Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых). Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.)	Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты, таунхаусы).
Вид сделки	Рынок купли-продажи Рынок аренды Рынок ипотеки Рынок вещных прав (доверительное управление)	Рынок ипотеки
Способ совершения сделки	Первичный рынок недвижимости Вторичный рынок недвижимости	Вторичный рынок недвижимости
Степень представленности объектов	Уникальные объекты Редкие объекты Широко распространенные объекты	Широко распространенные объекты
Характер полезности недвижимости (способность приносить доход)	Доходная недвижимость Условно доходная недвижимость Бездоходная недвижимость	Условно доходная недвижимость
Географические границы рынка	Географические границы в зависимости от объекта оценки могут быть ограничены территорией РФ, Федеральным округом, областью, районом, населенным пунктом, а также отдельными районами в границах населенного пункта и др.	Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23 в непосредственной близости от объекта оценки

Таким образом, сегмент рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, определен как вторичный рынок купли-продажи незастроенных земельных участков (под ИЖС/ЛПХ), расположенных на территории Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23 и вторичный рынок купли продажи жилой недвижимости (индивидуальный жилой дом), расположенный на территории Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений будет производиться оценщиком на основании информации о продаже незастроенных земельных участков (под ИЖС/ЛПХ), и вторичный рынок купли продажи жилой недвижимости (индивидуальный жилой дом), расположенных на территории Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23.

Следует отметить, что когда количество предложений к продаже сопоставимых объектов недвижимости недостаточно, согласно п. 116 ФСО №7 допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Расширение географии поиска информации для целей настоящей оценки не требуется.

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

**объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен ФСО-7 п.11в**

Согласно ФСО-III, п.12 информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объектов оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки. Таким образом, в качестве информации Оценщик не может использовать предложения, опубликованные после даты оценки.

Оценщиком проведен анализ состояния рынка недвижимости посредством бесед с риэлтерами, изучена соответствующая информация, публикуемая в периодических изданиях и размещаемая на публичных сайтах сети Интернет. Также выполнен анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.

***Предложения на рынке земельных участков***

Анализ земельных участков на момент оценки на сайте <https://www.avito.ru> выявил следующие предложения по сопоставимым с оцениваемыми объектам. Данные по предложениям представлены в таблице ниже.

Таблица 8-2

№ п/п	Текст объявления	Площадь, кв.м.	Цена, руб.	Цена, руб. за кв.м.	Местоположение	Источник информации
1	<p>ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК в селе НОРМА. ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА 25 СОТОК. ЗЕМЛЯ ЧЕРНОЗЕМ, ПРЯМОУГОЛЬНОЙ ФОРМЫ, РАСПОЛОЖЕНО В РОВНОЙ МЕСТНОСТИ. УЧАСТОК ЧИСТЫЙ. СВЕТ, ВОДА, ГАЗ ПРОВЕДЕНЫ ДО УЧАСТКА. АСФАЛЬТОВАЯ ДОРОГА. В ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ ШКОЛА, ДЕСТКИЙ САД, МАГАЗИНЫ,СДК. НЕПОДАЛЕКУ ЕСТЬ РЕЧКА. РЯДОМ НАХОДЯТСЯ УЛИЦЫ: М.ГАФУРИ, МУСА ДЖАЛИЛЯ, ГАГАРИНА, КАЗАНСКАЯ.</p> <p>Рассмотрим все варианты оплаты. Обмен, примем в оплату Ваше жилье. Содействие в одобрении Ипотеки.</p> <p>ЦЕНА: 280 000 рублей.</p> <p>ЭНДЖЕ АЛМАЗОВНА.</p>	2 500	280 000	112	Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, с. Норма	<a href="https://baltasi.gde.ru/c/prodam_zemelnyy_uchastok_63542141.html">https://baltasi.gde.ru/c/prodam_zemelnyy_uchastok_63542141.html</a>
2	<p>Продается земельный участок 25 соток в деревне Килеево. Для строительства подсобного хозяйства ( н-р, небольшой фермы, амбар, гараж, автомойки, пилорамы и т. Д.) очень хорошее ровное, удобное место. Кадастровый номер земельного участка 16:12:080401:102.</p>	2 500	450 000	180	Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, с. Килеево	<a href="https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsy_a_1-komnatnaya_zemeln_yy_uchastok_ploschadyu_2500_kvm_ploschadyu_25_sotok_republika_tatarstan_baltasinskiy_rayon_selo_kileevo_9255226354/">https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsy_a_1-komnatnaya_zemeln_yy_uchastok_ploschadyu_2500_kvm_ploschadyu_25_sotok_republika_tatarstan_baltasinskiy_rayon_selo_kileevo_9255226354/</a>
3	<p>Продается земельный участок, подведено электричество 15 квт, есть небольшой сарай для складирования стройматериалов.</p>	2 400	250 000	104	Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское	<a href="https://dom.mirkvarti.r.ru/321409863/">https://dom.mirkvarti.r.ru/321409863/</a>

					сельское поселение, с. Норма, ул. Гагарина, д. 19	
	Минимальное значение			104		-
	Максимальное значение			180		-
	Среднее значение			132		-

Цены на аналогичные земельные участки в зоне расположения объекта оценки колеблются в диапазоне от 104руб./кв.м до 180руб./кв.м, среднее значение составило 132руб./кв.м согласно вышеприведенной таблице.

По нашему мнению, разница границ диапазона вызвана разницей в инвестиционной привлекательности предлагаемых к продаже объектов, различием в площадях и различием в других характеристиках. Оценщиком в качестве объектов-аналогов были взяты земельные участки из категории *земель населенных пунктов*, которые относятся к одному с оцениваемым земельным участком сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. В качестве доступных оценщику данных, необходимых для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода, использовались предложения о продаже аналогичных участков, размещенные на информационных сайтах.

Анализируя предложения, размещенные на указанных сайтах, а также анализируя информацию о предложениях к продаже земельных участков, оценщик пришел к выводу, что в целом объем предложений по продаже земельных участков аналогичных оцениваемому земельному участкам на момент оценки является развитым (что характеризует активный рынок недвижимости). Для оценки рыночной стоимости земельного участка оценщиком отобрано 3 предложения, которые являются наиболее сопоставимыми с оцениваемым земельным участком. (аналоги №1, 2, 3).

Поскольку на рынке вторичной недвижимости объекты индивидуального жилищного строительства не продаются без земельного участка, в таблице ниже представлены сведения о продаже единого объекта недвижимости с учетом земельного участка.

**Обзор рынка цен на жилые дома**

Анализ стоимости единого объекта недвижимости (жилых домов, земельных участков) на момент оценки выявил следующие предложения по сопоставимым с оцениваемыми объектам, представленные в таблице ниже. Источник информации: сайт [www.avito.ru](http://www.avito.ru).

*Предложения на рынке жилой недвижимости*

*Таблица 8-3*

№ п/п	Текст объявления	Местоположение	Площадь жилого дома, кв.м.	Цена, руб. (ЕОН: жилой дом и зем. Участок)	Цена, руб. за кв.м. ЕОН	Источник информации
1	Арт. 49842021 Продается дом в очень красивой деревне, по местоположению не далеко от районного центра 12 км, Салаусское сельское поселение в деревне Сардыган. Дом полностью бревенчатый, 64.5 кв.м Земельный участок 41 соток. Имеется баня на дровах	Республика Татарстан, Балтасинский р-н, Норминское сельское поселение, с. Норма	64,5	640 000	9 922	<a href="https://www.avito.ru/balta/si/doma_dachi_kottedzhi/dom_645_m_na_uchastke_41_sot.3387601570">https://www.avito.ru/balta/si/doma_dachi_kottedzhi/dom_645_m_na_uchastke_41_sot.3387601570</a>

	и хоз. постройки. Газ, свет, в доме, вода на участке. В деревне имеется начальная школа, магазин, мечеть. По мебели все остаётся новым хозяевам. Дом можно купить и на материнский капитал. Содействие в одобрении ипотеки. Можно без первоначального взноса. Примем в оплату ваше жилье. Обмен. Соседние деревни: Норма, Салаусь, Карелино, Показ в любой день, звоните пишите. Эндже Алмазовна.					
2	Продаю хороший, бревенчатый дом.	Республика Татарстан, Балтасинский р-н, Карадуванское сельское поселение, д. Верхняя Кня	55,0	699 000	12 709	<a href="https://www.avito.ru/balta/si/doma_dachi_kottedzhi/dom_55_m_na_uchastke_36_sot_3965300397">https://www.avito.ru/balta/si/doma_dachi_kottedzhi/dom_55_m_na_uchastke_36_sot_3965300397</a>
3	Продаётся дом с участком в д. Смаиль Балтасинского района. Дом расположен в центре села. Отопление - газ. В доме две комнаты: кухня и зал. Асфальтовая дорога до дома. Земельный участок далеко от Шошмы - не болотистый.	Республика Татарстан, Балтасинский р-н, д. Смаиль, ул. Баумана, 77	37,5	450 000	12 000	<a href="https://www.avito.ru/mal/myzh/doma_dachi_kottedzhi/dom_375_m_na_uchastke_118_sot_2189067417">https://www.avito.ru/mal/myzh/doma_dachi_kottedzhi/dom_375_m_na_uchastke_118_sot_2189067417</a>
	Минимальное значение			450 000	9 922	-
	Максимальное значение			699 000	12 709	
	Среднее значение			596 333	11 544	

**Вывод:** цены на единый объект недвижимости (жилой дом, земельный участок и хозяйственные постройки) в зоне расположения объекта оценки колеблются в диапазоне от 9 922руб./кв.м до 12 709руб./кв.м, среднее значение составляет 11 544руб./кв.м согласно вышеприведенной таблице.

По нашему мнению, разница границ диапазона вызвана разницей в инвестиционной привлекательности предлагаемых к продаже объектов, различием в площадях, местоположениях и различием в других характеристиках.

По результатам анализа сегмента рынка, к которому отнесено имущество, рассматриваемое в рамках настоящей оценки, Оценщиком сделан вывод, о том, что на дату оценки рынок купли-продажи объектов (вторичный рынок купли продажи жилой недвижимости (индивидуальные жилые дома), расположенных в сопоставимых с рассматриваемым в рамках настоящей оценки достаточно развит. Для оценки рыночной стоимости оценщиком отобрано 5 предложений, которые являются наиболее сопоставимыми с оцениваемым объектом оценки. (аналоги №1, 2, 3).

#### 8.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов ФСО-7 п.11г

Рассмотрим наиболее важные ценообразующие факторы – факторы, по которым были произведены основные корректировки цен аналогов при применении сравнительного подхода для расчета стоимости оцениваемого объекта недвижимости:

**Площадь объекта недвижимости.** Чем выше площадь объекта недвижимости, тем ниже стоимость 1 кв.м в его составе, что объясняется тем, что на малые площади всегда найдется большее количество потенциальных покупателей. Это одно из основных правил в оценке, исключения из которого довольно редки. В рамках анализа, проведенного в настоящем отчете, было установлено, что имеет место приблизительно следующая зависимость удельной цены от величины площади, построен график с наложением степенной линии тренда.

**Для земельного участка:** Корректировка на площадь вводится на основании Справочника оценщика недвижимости -2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2022г. Под редакцией Лейфера Л.А, стр.116.

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99	
10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53	
30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34	
50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24	
70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17	
90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12	
110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09	
130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05	
150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03	
170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00	

**Для объектов недвижимости:** Корректировка по данному элементу сравнения вводится исходя из анализа рынка и данных исследования. Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилые дома. Нижний Новгород, 2022г. Под редакцией Лейфера Л.А, стр.147.

Матрицы коэффициентов

Таблица 52

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи						
Площадь, кв.м	аналог					
	<100	100-200	200-400	400-800	≥800	
<100	1,00	1,14	1,23	1,34	1,41	
100-200	0,88	1,00	1,08	1,18	1,24	
200-400	0,81	0,92	1,00	1,08	1,14	
400-800	0,75	0,85	0,92	1,00	1,06	
≥800	0,71	0,81	0,87	0,95	1,00	

**Месторасположение.** Недвижимость на окраине города стоит существенно дешевле аналогичной недвижимости в центре города, недвижимость в малых городах стоит существенно дешевле аналогичной недвижимости в крупных городах. Разница цен может достигать десятков раз.

**Коммуникации:** инженерные коммуникации в рамках данного исследования рассматривались как улучшение земельного участка, так и как улучшение единого объекта недвижимости (при наличии на участке жилого дома). При этом использование одновременно корректировок для земельного участка по коммуникациям и для жилого дома недопустимо, в связи с чем корректировки определяются либо для единого объекта недвижимости (земельного участка и жилого дома), либо для земельного участка (земельного участка без жилого дома, расположенного на нем).

Большая часть индивидуальных жилых домов имеет минимальный набор центральных коммуникаций, в связи с чем влияние, которое может оказать на стоимость объекта подключение того или иного вида сетей, очень важно для определения стоимости объекта.

Для индивидуального жилого дома набор коммуникаций представлен пятью различными состояниями:

- *Отсутствуют*, нет возможности подключения – того или иного вида коммуникаций на объекте нет, подведение либо невозможно в связи с техническими или правовыми особенностями объекта, либо подведение экономически нецелесообразно (сопоставимо или превышает стоимость объекта)
- *В непосредственной близости*, возможность подключения имеется – как правило расположение сетей коммуникаций на соседнем участке, вдоль улицы расположения объекта, подведение и подключение к объекту возможно.
- *На участке* – сети коммуникаций заведены на участок, нет подключения к дому.

- *В дом заведено* – имеется ввод сетей коммуникаций в здание, отсутствует разводка по дому – подключение к «мокрым точкам», санитарным приборам.
- *Разводка внутри дома* – имеется система разводки коммуникаций по дому, подключено к санитарным приборам или подготовлено к их установке.

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Коммуникации - отношение удельных рыночных цен домов, различных по наличию коммуникаций.

Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Коммуникации - отношение удельных рыночных цен домов, различных по наличию коммуникаций.

Корректировка на коммуникации определяется на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилые дома. Нижний Новгород, 2022г. Под редакцией Лейфера Л.А, стр.178.

Таблица 72

Разводка коммуникаций		1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи аналог		
		Выполнена разводка всех коммуникаций	Выполнена разводка только электричества	Не выполнена разводка всех коммуникаций
объект оценки	Выполнена разводка всех коммуникаций	1	1,12	1,18
	Выполнена разводка только электричества	0,89	1	1,05
	Не выполнена разводка всех коммуникаций	0,85	0,96	1

**А также ряд других факторов:** например, ремонт нежилых помещений, материал стен здания, наличие надворных построек.

*Обоснование величин содержится в разделе, посвященном применению сравнительного подхода.*

**Другие факторы и характеристики, существенно влияющие, на стоимость оцениваемого объекта** не установлены.

**Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость имущества, рассматриваемого в рамках настоящей оценки.** Для установления наличия/отсутствия влияния внешних факторов на стоимость объекта оценки, оценщиком были рассмотрены следующие группы факторов:

- Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния);
- Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

По состоянию на дату оценки, оценщиком не выявлено изменения социально-экономических показателей, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объектов оценки, также не зафиксированы.

*Анализ скидки на торг.* Определенные в анализе ценовые экстремумы и усредненные показатели нельзя в полной мере считать рыночными, т.к. понятие рыночной цены означает, что за данный денежный эквивалент продавец готов продать, а покупатель приобрести. В реальной ситуации, объекты недвижимости в процессе торга теряют в цене. Как правило, это происходит потому, что продавец – частное лицо — ориентируется не на рыночную ситуацию, а на то, сколько он сам хотел бы получить. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты. Применение цен предложения является общераспространенной практикой в Российской Федерации. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

*Дата предложения.* Срок экспозиции у объектов недвижимости может достигать от полугода до полутора лет, дата предложения у аналогов совпадает с датой оценки, или отличается не более чем на срок экспозиции (до года). Для крупных объектов недвижимости данный срок как правило дольше. Во многих случаях от даты продажи объекта оценки прошло некоторое время (например, больше месяца), соответственно, на рынке произошли изменения, которые коснулись, прежде всего, уровня цен. Корректировка на дату продажи учитывает эти изменения, а именно – тот временной промежуток, который имел место до момента публикации информации о цене продажи. Внесение корректировки на дату продажи означает, что были приняты во внимание и учтены изменения в росте цен на рынке. Этот момент очень важно учитывать при оценке и вносить поправки.

## **8.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж,**

**емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы ФСО-7 п.11д**

На основе проведенного анализа выявлено следующее.

Объектом оценки является недвижимое имущество, состоящего из: земельного участка и улучшений на данном земельном участке, а именно объекта индивидуального жилищного строительства (жилой дом).

Согласно приведенному выше анализу рынка, земельный участок с разрешенным использованием - для ведения личного подсобного хозяйства, относится к сегменту: незастроенные земельные участки (согласно ФСО 7). По характеру полезности - к условно доходной недвижимости, по количеству предложений на рынке - к распространенным объектам, по экономической активности – к активному рынку.

Объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) относится к рынку вторичной жилой недвижимости. По характеру полезности – к условно доходной недвижимости, по количеству предложений на рынке – к широко распространенным объектам, по экономической активности региона – к активному рынку. Оценщиком были проанализированы предложения на рынке недвижимости по продаже жилого дома с земельным участком. Анализ предложений, сопоставимых с оцениваемым объектом, проведенный Оценщиком, показал наличие спроса и предложений на продажу/покупку жилых домов.

Анализ фактических данных о ценах предложения из сегмента рынка, к которому относится объект оценки – объект индивидуального жилищного строительства (жилой дом) и земельный участок, показывает, что стоимость сопоставимых объектов оценки, расположенных на территории Балтасинском района Республики Татарстан в непосредственной близости от объекта оценки, может находиться в следующих диапазонах от 450 000 руб. до 699 000 руб., среднее значение составляет 596 333 руб. при продаже жилого дома с земельным участком (таблица 8-3).

За 1 кв.м. объекта оценки (индивидуального жилого дома и земельного участка) составляет от 9 922руб./кв.м до 12 709руб./кв.м, среднее значение составляет 11 544 руб./кв.м при продаже жилого дома с земельным участком (таблица 8-3).

Также оценщиком был проанализирован рынок земельных участков, расположенных на территории Республики Татарстан в Балтасинском районе. Оценщиком в качестве объектов-аналогов были взяты земельные участки из категории земель населенных пунктов, которые относятся к одному с оцениваемым земельным участком сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам.

Анализ фактических данных о ценах предложения из сегмента рынка, к которому относится земельный участок, показывает, что стоимость за 1 кв. м сопоставимых объектов, находящихся в районе расположения объекта оценки, может находиться в следующих диапазонах от 104руб./кв.м до 180руб./кв.м, среднее значение составило 132руб./кв.м (Таблица 8-2).

По нашему мнению, разница границ диапазона вызвана разницей в инвестиционной привлекательности предлагаемых к продаже объектов, различием в площадях и различием в других характеристиках.

## 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ ФСО-IV п.7 пп.13

### 9.1. Последовательность определения стоимости объекта оценки, обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; отказ от использования подхода к оценке

Согласно Федеральному стандарту оценки «Процесс оценки (ФСО III)» Приложение № 3 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200 процесс оценки включает следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее – договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее – Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее – отчет об оценке).

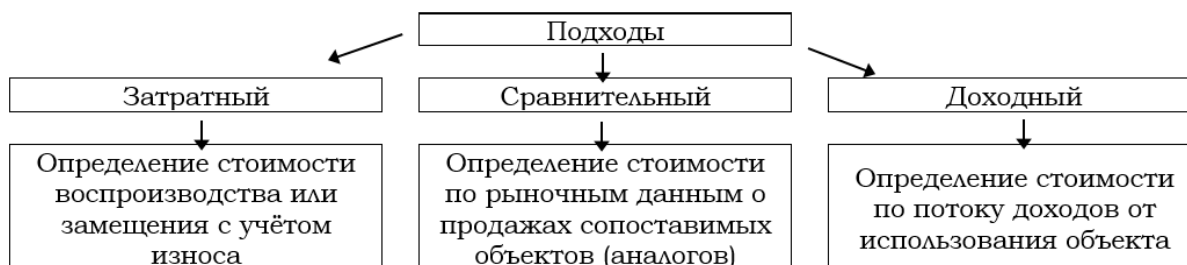
2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

#### Обзор подходов и методов оценки

Согласно Федеральному стандарту оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)» Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200 п.1 при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный (см. рисунок ниже).



*Рис. 5. Методическая структура определения рыночной стоимости*

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки. (ФСО V п.2).

Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих, как на рынок оцениваемых видов имущества в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При этом анализируются возможные способы использования имущества и выбирается такое, которое дает максимальный доход или стоимость.

Заключительным этапом оценки является согласование результатов, полученных в рамках выбранных подходов и методов, и сведение их к единой оценке (итоговой величине) стоимости объекта недвижимости. Процесс согласования результатов включает в себя анализ слабых и сильных сторон каждого подхода и метода, определение их влияния на объективное отражение рынка.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки. (ФСО V п.3).

При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

### 9.1.1 Сравнительный подход.

**Сравнительный подход** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами осуществляется на рынке);
- 2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);
- 3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);
- 4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

**Методы сравнительного подхода** основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений. Цена предложения представляет собой мнение одной из сторон потенциальной сделки, заинтересованной в более высокой цене, поэтому при проведении анализа цен предложений по аналогам оценщику следует учитывать:

- 1) возможную разницу между ценой сделки и ценой предложения;
- 2) период экспозиции аналога на рынке и изменение его цены за этот период (при наличии информации);
- 3) соответствие цены аналога его характеристикам в сопоставлении с другими предложениями на рынке, избегая завышенных или заниженных цен предложения.

Поскольку сведения о предложениях не остаются неизменными, оценщику необходимо их документировать, чтобы обеспечить подтверждение этих данных в будущем. Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения. Например, единицами сравнения являются:

- 1) цена (или арендная ставка) за единицу площади или иную единицу измерения при оценке объектов недвижимости;
- 2) мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации) при оценке бизнеса;
- 3) цена на единицу производительности или мощности, массы, габаритных размеров при оценке машин и оборудования.

#### **Основные этапы сравнительного подхода:**

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);

5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки.

**В рамках сравнительного подхода при выборе аналогов следует:**

- 1) учитывать достаточность и достоверность информации по каждому аналогу;
- 2) использовать при проведении анализа наиболее сопоставимые аналоги для того, чтобы вносить меньше корректировок;
- 3) учитывать, что сделки, совершенные ближе к дате оценки, более репрезентативны, чем сделки, совершенные в более ранний срок, особенно на нестабильных рынках;
- 4) рассматривать сделки, совершенные между независимыми сторонами;
- 5) учитывать, что ценовая информация по фактическим сделкам является лучшим основанием для определения стоимости, чем предложения к совершению сделки, если условия сделки соответствуют предпосылкам рыночной стоимости.

**9.1.2 Доходный подход.**

*Доходный подход* представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- 1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- 2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

**В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).**

Определение стоимости объекта оценки при использовании метода прямой капитализации осуществляется путем деления дохода за один период (обычно год) на ставку капитализации.

В методе дисконтированных денежных потоков будущие денежные потоки по объекту оценки приводятся к текущей дате при помощи ставки дисконтирования, отражающей ожидаемую участниками рынка, или конкретными участниками сделки, или конкретным пользователем (в соответствии с определяемым видом стоимости) ставку доходности (норму прибыли) на инвестиции с сопоставимым риском.

**Основные этапы доходного подхода:**

- 1) выбор вида денежного потока с учетом особенностей объекта оценки, например номинальный или реальный денежный поток, доналоговый или посленалоговый денежный поток, денежный поток с учетом (или без учета) заемных средств на собственный или инвестированный (общий) капитал;
- 2) определение денежного потока.

В методе прямой капитализации денежный поток определяется за один период.

В методе дисконтирования денежных потоков осуществляется:

- определение срока прогнозирования денежного потока (продолжительности прогнозного периода);
- прогноз денежного потока в течение срока прогнозирования;
- определение необходимости применения постпрогнозной (терминальной, остаточной) стоимости для объекта оценки по окончании срока прогнозирования денежных потоков и расчет соответствующей постпрогнозной стоимости с учетом особенностей объекта оценки;
- определение ставки дисконтирования (ставки капитализации), соответствующей денежному потоку;
- приведение прогнозных денежных потоков, в том числе постпрогнозной стоимости (при наличии), к текущей стоимости по ставке дисконтирования или капитализация денежного потока по ставке капитализации.

На выбор вида денежного потока влияет специфика объекта оценки и сложившаяся практика участников рынка. При этом ставка дисконтирования (ставка капитализации) должна соответствовать виду денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток), налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютной и иных составляющих отражать связанный с денежным потоком риск.

При выборе прогнозного периода учитываются:

- 1) оставшийся срок полезного использования объекта оценки;
- 2) период, на который доступна информация для составления прогноза;

3) период достижения стабильного темпа роста денежных потоков объекта оценки, после завершения которого возможно применить постпрогнозную стоимость. Для объектов оценки с сезонным или циклическим характером деятельности прогнозный период должен учитывать сезонность или включать полный цикл получения доходов соответственно.

При прогнозировании денежного потока следует осуществлять его сопоставление со следующими показателями:

- 1) ретроспективные показатели операционной, инвестиционной и финансовой деятельности (использования) объекта оценки;
- 2) ретроспективные и прогнозные показатели отрасли и (или) сегмента рынка;
- 3) прогнозный темп экономического роста региона или страны, в которой действует (используется) объект оценки.

Постпрогнозная стоимость представляет собой ожидаемую величину стоимости объекта оценки в конце прогнозного периода. Постпрогнозная стоимость определяется в случае, если объект оценки продолжит функционировать по окончании прогнозного периода.

При расчете постпрогнозной стоимости следует учитывать:

- 1) срок полезного использования объекта оценки – неограниченный или ограниченный (например, для объектов с истощимыми запасами или ресурсами);
- 2) потенциал дальнейшего изменения (роста или снижения) денежных потоков за пределами прогнозного периода;
- 3) заранее определенную сумму денежных средств, ожидаемую к получению после завершения прогнозного периода;
- 4) циклический характер деятельности или использования объекта оценки.

При расчете постпрогнозной стоимости могут применяться различные методы, в частности:

- 1) модель Гордона, которая представляет собой модель постоянного роста, основанная на предположении, что стоимость объекта оценки будет изменяться (увеличиваться или уменьшаться) с постоянным темпом в течение бесконечного периода времени в будущем. Данный метод подходит для объектов оценки с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 2) метод прямой капитализации. Данный метод подходит для оценки объектов с неограниченным или крайне продолжительным сроком полезного использования;
- 3) методы сравнительного подхода. Данные методы подходят для объектов оценки как с неограниченным, так и с ограниченным сроком полезного использования;
- 4) метод расчета стоимости при ликвидации. В случае если затраты превышают доход от утилизации или ликвидации, величина постпрогнозной стоимости может принимать отрицательные значения. Данный метод подходит для объектов оценки с ограниченным сроком полезного использования. Ставка дисконтирования и ставка капитализации должны отражать риски получения прогнозируемого денежного потока с точки зрения участников рынка, конкретной сделки или пользователя (в соответствии с видом определяемой стоимости). Существуют различные методы определения ставки дисконтирования (ставки капитализации) с учетом специфики объекта оценки.

При определении ставки дисконтирования (ставки капитализации) следует учитывать:

- 1) вид стоимости и соответствующие ему стороны сделки;
- 2) допущения оценки;
- 3) вид денежного потока, в частности его инфляционную (номинальный или реальный денежный поток), налоговую (доналоговый или посленалоговый денежный поток), валютную и иные составляющие;
- 4) факторы риска инвестирования в объект оценки, в частности связанные с его следующими особенностями: вид объекта оценки (недвижимость, движимое имущество, бизнес, обязательства и другие); сегмент рынка объекта оценки (географическое положение объекта оценки или рынка производимого с его использованием продукта); срок полезного использования объекта оценки; специфические риски объекта оценки.

В расчетах по доходному подходу необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

### 9.1.3 Затратный подход

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

- 1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, – значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта – наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

- 1) метод затрат воспроизводства или затрат замещения;
- 2) метод суммирования стоимости компонентов в составе объекта оценки.

*Затраты замещения* (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий.

*Затраты воспроизводства* (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта. Расчет на основе затрат воспроизводства целесообразно применять в следующих случаях:

- 1) полезность рассматриваемого объекта может быть обеспечена только точной его копией;
- 2) затраты на создание или приобретение современного аналога больше, чем затраты на создание точной копии рассматриваемого объекта.

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

- 1) расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);
- 2) определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;
- 3) вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

Метод суммирования основан на суммировании стоимостей всех компонентов, входящих в состав объекта оценки, когда стоимость каждого компонента определяется различными подходами с учетом специфики компонента. В оценке бизнеса этот метод носит название метода чистых активов.

Элементы затрат воспроизводства и замещения могут различаться в зависимости от вида объекта оценки и допущений оценки и обычно включают прямые и косвенные затраты, возникающие в процессе воспроизводства или замещения объекта на дату оценки. При расчете затрат воспроизводства и затрат замещения могут учитываться затраты на привлечение финансирования на период строительства и прибыль предпринимателя.

При определении затрат на воспроизводство или замещение необходимо рассмотреть возможность использования фактических затрат, произведенных при создании объекта оценки или аналогичного объекта, проанализировать и при необходимости применить корректировки:

- 1) на изменение цен на элементы затрат в период между датой, когда были произведены соответствующие затраты, и датой оценки;
- 2) на нетипичные дополнительные затраты или экономию средств, которые отражены в фактических затратах, но не возникнут при создании точной копии объекта оценки или объекта с аналогичной полезностью;
- 3) на соответствие фактически произведенных затрат рыночным данным.

Различают следующие виды обесценения (износа, устаревания):

- 1) физический износ, который представляет собой снижение стоимости объекта в результате ухудшения физического состояния и (или) утраты физических свойств из-за естественного физического старения и (или) в процессе использования (эксплуатации);
- 2) функциональное устаревание (износ), которое представляет собой снижение стоимости объекта в связи с его несоответствием современным аналогам и (или) снижением технико-экономической эффективности его использования (эксплуатации): более низкая производительность, худшие параметры продукции и (или) технологического процесса, устаревание дизайна, более высокий уровень эксплуатационных расходов и другие факторы;
- 3) экономическое (внешнее) обесценение, которое представляет собой снижение стоимости объекта, вызванное факторами, внешними по отношению к объекту, экономическими и (или) локальными факторами, в частности: избыток предложения подобных объектов на рынке, снижение спроса на производимую с использованием объекта продукцию, рост издержек производства, неблагоприятное влияние изменений факторов, характеризующих окружение объекта недвижимости.

Действие данного вида обесценения может быть временным или постоянным.<sup>6</sup>

#### 9.1.4 Согласование результатов:

При использовании более одного подхода к оценке согласование результатов оценки производится с помощью одного из способов согласования.

При использовании одного подхода (при условии мотивированного отказа от других двух подходов) полученному результату присваивается вес 100%.

Анализируя используемые и опубликованные в научных статьях способы согласования результатов расчетов, можно сделать заключение, что они относятся к одной из следующих групп:

- прямое экспертное назначение весов;
- определение нескольких критериев назначения весов, по которым математически выводятся веса для согласования результатов расчета;
- дополнительное экспертное определение компетентности экспертов (назначение весов группой экспертов);
- применение метода агрегированной иерархии (МАИ) Т. Саати.

#### 9.1.5 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов, либо обоснование отказа от использования подхода

**Краткая характеристика сравнительного подхода** Сравнительный подход при оценке оказывает большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости.

##### Преимущества сравнительного подхода:

1. В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей.
2. В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция.
3. Статически обоснован.
4. Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов.
5. Подход достаточно прост в применении и дает надежные результаты.

##### Недостатки сравнительного подхода:

1. Различия продаж.
2. Сложность сбора информации о практических ценах продаж.
3. Проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки.
4. Зависимость от активности рынка.
5. Зависимость от стабильности рынка.
6. Сложность согласования данных о существенно различающихся продажах.

**Вывод: таким образом, наличие развитого рынка, а также о закономерностях ценообразования на этом рынке позволяет применить сравнительный подход с достаточной степенью достоверности получаемого результата при расчете рыночной стоимости оцениваемого жилого дома.**

**Краткая характеристика доходного подхода** Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т. п. Что особенно важно, данный подход оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды.

##### Преимущества доходного подхода:

1. Доходный подход важен для инвесторов и прочих участников рынка недвижимости, так как позволяет учитывать ожидаемый инвестиционный доход.
2. В большей степени отражает представления инвестора о недвижимости, как источнике дохода.
3. Через ставку дисконтирования учитывается влияние рыночной среды.

##### Недостатки доходного подхода:

1. Сложность составления прогноза.
2. Субъективность расчета ставки дисконтирования.

<sup>6</sup> Приложение № 5 к приказу Минэкономразвития России от «14» апреля 2022 г. № 200 Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»

3. Необходимость прогнозирования долговременного потока дохода (процесс получения точной оценки будущего дохода затрудняет сложившаяся недостаточно устойчивая экономическая ситуация на рынке, к тому же вероятность неточности прогноза увеличивается пропорционально долгосрочности прогнозного периода).
4. Влияние факторов риска на прогнозируемый доход.
5. Проблематичность сбора данных о доходности аналогичных объектов (информация о доходности, как правило, конфиденциальна, нередко официальная информация не соответствует действительности).
6. Стоимостная оценка дохода (в случае оценки недвижимости, приносящей удобства, и уникальных объектов стоимостная оценка выгод от владения объектом существенно затруднена).

**Отказ от применения данного подхода ограничивается помимо объема информации, необходимого для его реализации, также видом/типом оцениваемого недвижимого имущества. Его использование возможно для объектов недвижимости, являющихся (по результатам фактического осмотра и на основании разрешенного использования) типичными доходоприносящими объектами. В данном случае, оцениваемым объектом является жилая недвижимость, т.е. недвижимость, разрешенным использованием которой не предусмотрено извлечение прибыли. Учитывая полноту и достоверность исходной информации, возможность применения подхода, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке стоимости объекта оценки.**

***Краткая характеристика затратного подхода*** Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичного оборудования, недвижимости и других активов, входящих в состав объекта оценки, и их накопленный износ.

**Преимущества затратного подхода:**

1. При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным.
2. При оценке объектов на развивающихся рынках.
3. Возможность проведения технико-экономического анализа стоимости нового строительства.
4. Обоснование величин капитальных расходов на обновление рассматриваемого объекта.
5. При анализе наиболее эффективного использования земельных участков и их улучшений.
6. При решении задач страхования улучшений.
7. При решении задач налогообложения улучшений.
8. При проведении корректировок.
9. При оценке узкоспециализированных объектов.

**Недостатки затратного подхода:**

1. Затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости.
2. Попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда.
3. Несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ.
4. Проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений.
5. Сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений.
6. Отдельная оценка земельного участка от строений.

**Отказ от применения затратного подхода:**

При расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости от применения затратного подхода было решено отказаться ввиду следующих причин:

1. Затратный подход рекомендуется использовать в том случае, когда есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства (Глава VII п. 24, п.п. «б» ФСО № 7). В данном случае, учитывая характеристики недвижимости, наиболее точно определить состояние объекта возможно только при привлечении специалистов данной области.

2. Основное поле применения затратного подхода: оценка недавно построенных объектов, а также оценка уникальных или специализированных объектов, которым трудно или невозможно подыскать рыночные аналоги. Подход дает наиболее точные результаты для новых или относительно новых объектов, построенных по типовым проектам. Существенным недостатком подхода чаще всего называют его неспособность учитывать конъюнктуру рынка при оценке объектов, не являющихся объектами современного типа (т.е. построенными в результате реализации девелоперских проектов, ориентированных на рынок).

3. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке (Глава VII п. 24, п.п. «в» ФСО № 7). В данном случае, рынок недвижимости достаточно развит и при расчете объекта оценки будет применен сравнительный подход.

4. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Поскольку в рамках настоящей работы стоимость земельного участка определяется в предположении, что он условно свободный, затратный подход фактически совпадает со сравнительным подходом и дополнительно не приводится.

Также согласно п.24 ФСО №7 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.

Таким образом, принимая во внимание указанную рекомендацию, а также высокую, по мнению оценщика, надежность получения результатов оценки **сравнительным подходом**, Оценщик пришел к выводу о нецелесообразности применения затратного подхода к оценке в рамках настоящего отчета.

**Таким образом, учитывая данные аргументы, при расчете рыночной стоимости оцениваемых объектов недвижимости использовались сравнительный подход.**

#### 9.1.5.1 Выбор методов оценки в рамках подходов к оценке

Как описано выше, оценщиком обосновано применение сравнительного подхода для получения итогового результата оценки.

В рамках сравнительного подхода применяются методы, основанные на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

В настоящем отчете реализован метод сравнения продаж (количественных корректировок), который относится к методам прямого сопоставления объектов сравнения. Метод позволяет получать надежные оценки рыночной стоимости на основе корректировки цен нескольких аналогов, наиболее близких по своим характеристикам к оцениваемому объекту.

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.

#### Заключение о выборе подхода оценки.

В связи с вышеизложенным, в рамках настоящего Отчета применялся сравнительный подход.

#### Обоснование используемых методов в рамках выбранных подходов

Таблица 9-1

Метод	Обоснование применения метода
<b>Сравнительный подход</b>	
Метод прямого сравнительного анализа продаж	Метод прямого сравнительного анализа продаж для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

#### 9.1.6 Описание процесса оценки объекта в части применения подходов и методов к оценке земельных участков

Определение рыночной стоимости представленного к оценке земельного участка производилось в соответствии с "Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков", утвержденными распоряжением Минимущества РФ № 568-р от 06.03.2002 г. В соответствии с этими рекомендациями при оценке рыночной (справедливой) стоимости земельных участков используются методы, базирующиеся на трех основных подходах.

##### **сравнительный подход.**

- метод сравнения продаж,
- метод выделения,
- метод распределения.

##### **доходный подход;**

- метод предполагаемого использования,
- метод капитализации земельной ренты,
- метод остатка.

**затратный подход** применяется в части расчета стоимости воспроизводства улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

#### Методология оценки Объекта оценки (земельного участка)

**Сравнительный подход**, отражающий совокупность ценообразующих факторов конкретного рынка (спрос и предложение, конкуренцию, ограничение и т.д.), присутствующих на дату проведения оценки. В рамках сравнительного подхода применяются следующие методы: метод сравнения (продаж), метод выделения, метод распределения.

1. **Метод сравнения продаж.** Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых, так и не занятых зданиями, строениями, сооружениями. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующие действия: определение элементов сравнения, определение по каждому из них степени отличия аналогов от объекта оценки, а затем корректировка цен аналогов по каждому элементу сравнения, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка, и расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения полученных результатов. Метод позволяет получить объективный результат только при наличии достаточной базы сравнения.

2. **Метод выделения.** Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями применения метода являются наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов, расчет стоимости замещения или восстановления улучшений земельного участка, а затем расчет рыночной стоимости земельного участка, как разницы этих двух величин.

3. **Метод распределения.** Метод применяется для оценки застроенных земельных участков. Условиями его применения также является наличие информации о ценах с единичными объектами недвижимости, аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок, а также информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости и соответствие улучшений земельного участка его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов и выделение из полученного результата рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем умножения на наиболее вероятное значение доли земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости.

**Доходный подход**, отражающий позиции наиболее вероятного покупателя (инвестора). В рамках доходного подхода для оценки используются: метод капитализации земельной ренты, метод остатка для земли, метод предполагаемого использования.

1. **Метод капитализации земельной ренты.** Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность получения земельной ренты от оцениваемого участка. Метод предполагает расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком, определение величины соответствующего коэффициента капитализации и расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты, то есть определения на дату проведения оценки стоимости всех будущих, равных между собой или изменяющихся с одинаковым темпом, величин земельной ренты за равные периоды времени. В рамках данного метода величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли.

2. **Метод остатка.** Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность застройки оцениваемого участка улучшениями, приносящими доход. Метод предполагает расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных арендных ставок, расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени и расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

3. **Метод предполагаемого использования.** Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода – возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Метод предполагает определение суммы и временной структуры: расходов, необходимых для использования земельного участка в соответствии с вариантом его наиболее эффективного использования, доходов от наиболее эффективного использования земельного участка и операционных расходов, необходимых для получения доходов; определение ставки дисконтирования, соответствующей уровню риска инвестирования капитала в оцениваемый земельный участок и расчет стоимости земельного участка путем дисконтирования всех доходов и расходов, связанных с использованием земельного участка.

**Затратный подход** практически не применяется для самостоятельной оценки земельного участка. Используются только элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка в методе остатка и методе выделения.

**Определение рыночной стоимости земельного участка основывается на следующих принципах:**

*Принцип полезности* — рыночную стоимость имеют земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени.

*Принцип спроса и предложения* — рыночная стоимость земельного участка складывается в результате взаимодействия спроса и предложения на рынке и характера конкуренции продавцов и покупателей.

Спрос обычно принято характеризовать количеством объектов, которые покупатели готовы или могут купить в течение определенного промежутка времени по сложившейся на данное время рыночной стоимости. Предложение характеризуется количеством объектов, предложенных к продаже на рынке в настоящий момент по конкретной цене. Соотношение спроса и предложения определяет уровень цен на равновесном земельном рынке.

В неравновесных условиях переходной экономики, характерных для России, этот принцип часто не оказывает существенного влияния, поскольку спрос и предложение в значительной степени регулируются административно, часто за счет существенного занижения цены предложения земельных участков.

*Принцип замещения* — рыночная стоимость земельного участка не может превышать наиболее вероятных затрат на приобретение объекта эквивалентной полезности.

Данный принцип предполагает наличие вариантов выбора для покупателя, т.е., стоимость объекта недвижимости (земельного участка) зависит оттого, имеются ли на рынке аналогичные объекты или объекты, заменяющие данный. Принцип показывает, что стоимость данного объекта не должна превышать затрат на приобретение на рынке аналогичного объекта (земельного участка). Следовательно, стоимость конкретного земельного участка определяется наименьшей ценой, по которой можно приобрести аналогичный земельный участок, обладающий такими же основными показателями, включая потенциальную полезность и доходность.

*Принцип ожидания* — величина рыночной стоимости земельного участка зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения ренты от него.

Величина рыночной стоимости земельного участка зависит от дохода, остающегося после оплаты факторов производства, привлеченных к земельному участку для предпринимательской деятельности.

Данный принцип показывает, что стоимость объекта недвижимости — текущая стоимость всех будущих доходов, полученных от его использования (включая продажу и стоимость объектов недвижимости, прежде всего земельных участков), — постоянно растет в силу увеличения спроса и ограничения предложения. Однако этот принцип не означает, что владелец недвижимости (земельного участка) в буквальном смысле должен ждать повышения цены недвижимости или доходности от сдачи ее в аренду. Он лишь отражает то, что использование объекта недвижимости, земли, принципиально носит длительный характер. Поэтому при оценке объекта недвижимости следует помнить, что его стоимость далеко не всегда равна той средней цене, которая сложилась на рынке для аналогичных объектов к моменту оценки. Текущая стоимость всей суммы доходов может оказаться и существенно более высокой.

*Принцип соответствия* — оцениваемый объект (участок земли) имеет наивысшую стоимость при условии его некоторого сходства с окружающими объектами по использованию, по размеру и стилю, при минимальных затратах на его освоение. Иначе говоря, если все экономические факторы, обуславливающие максимальную полезность и доходность данного участка, сбалансированы наилучшим образом.

Таким образом, для данного земельного участка и объекта недвижимости, расположенного или создаваемого на нем, должны быть достигнуты условия соответствия затрат на его приобретение и освоение и стоимости или доходности созданного на нем объекта недвижимости. Один из критериев проверки соответствия оценки земельного участка данному принципу — доля стоимости собственно земельного участка в общей стоимости объекта недвижимости, расположенного на нем.

Реализация данного принципа, позволяет выделить из общей стоимости объекта недвижимости стоимость собственно земельного участка.

*Принцип наиболее эффективного использования* — рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования.

Данный принцип позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

Величина рыночной стоимости земельного участка изменяется во времени и определяется на конкретную дату (дата проведения оценки).

Выбор того или иного подхода для оценки осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации.

**9.1.6.1 Выбор подходов и методов для земельного участка**

**Затратный подход.** Земельный участок, в соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что возведено на земельном участке, следует расценивать как неотделимый элемент единого объекта недвижимости, т.е. заложен принцип единства земельных участков и прочно связанных с ними объектов. Однако, 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.

Таким образом, можно сделать вывод о неприменимости к земле подхода, основанного на анализе затрат. Земля в отличие от других средств производства не подвержена моральному и физическому износу, в связи с чем к стоимости земельных участков не применимы понятия «износа» и «амортизации» в отличие от стоимости улучшений. Земля характеризуется постоянством местоположения (неперемещаемая), поэтому ее пространственные формы и многие свойства стабильны. Другие средства производства возможно перемещать по поверхности земли (движимое имущество) в процессе производственного использования. Здания, сооружения также могут быть демонтированы. К стоимости земельных участков не применимы понятия физического и функционального износа и амортизации, в отличие от стоимости улучшений, которая в конце срока их эксплуатации равна нулю или может иметь отрицательное значение. Затратный подход невозможно применить для оценки земельных участков, которые являются природными объектами. Учитывая полноту и достоверность исходной информации, возможность применения подхода, а также цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки и допущения, Оценщик счел возможным отказаться от применения затратного подхода к оценке стоимости объекта оценки на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

**Таким образом, при оценке стоимости земельного участка затратный подход не применяется.**

**Сравнительный подход** применяется для определения стоимости оцениваемого участка путем сопоставления цен недавних продаж аналогичных земельных участков на эффективно функционирующем свободном рынке, где покупают и продают сопоставимую собственность добровольные покупатели и добровольные продавцы, принимая при этом независимые решения. Подход основан на принципе замещения: благоразумный покупатель не заплатит за оцениваемый участок большую сумму, чем ту, за которую можно приобрести на рынке аналогичный по качеству и полезности земельный участок.

#### Методы сравнительного подхода

Таблица 9-2

Методы оценки	Условия применения метода	Обоснование отказа/применения
Метод сравнения продаж (для застроенных и незастроенных участков)	Наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого	В результате анализа рынка земельных участков на дату оценки установлены предложения о продаже земельных участков, сопоставимых с оцениваемым. Метод применяется
Метод выделения (для застроенных участков)	Наличие информации о ценах сделок с единичными объектами недвижимости (земля + здание), аналогичными единому объекту недвижимости, включающему в себя оцениваемый земельный участок	Оцениваемый земельный участок не застроен. Данный метод не применяется.
Метод распределения (для застроенных участков)	Наличие информации о наиболее вероятной доле земельного участка в рыночной стоимости единого объекта недвижимости	Рыночная информация о распределении общей цены между участком и его улучшениями в ходе анализа рынка оценщиком не выявлено. Метод в отчете не применяется

Учитывая полноту и достоверность исходной информации, возможность применения подхода, а также цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки и допущения, Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке стоимости объекта оценки на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

**Таким образом, в рамках сравнительного подхода в настоящей оценке используется метод сравнения продаж в отношении оцениваемого земельного участка.**

**Доходный подход.** 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.

#### Методы доходного подхода

Таблица 9-3

Методы оценки	Условия применения метода	Обоснование отказа/применения
---------------	---------------------------	-------------------------------

Метод капитализации дохода (для застроенных и незастроенных участков)	Доход от права аренды участка рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды земельного участка. Земельная рента определяется на условиях, сложившихся на рынке земли. Будущие величины земельной ренты равны между собой или изменяются с одинаковым темпом за равные периоды времени.	Доход от права аренды участка рассчитывается как разница между земельной рентой и величиной арендной платы, предусмотренной договором аренды земельного участка. Земельная рента определяется на условиях, сложившихся на рынке земли. Будущие величины земельной ренты равны между собой или изменяются с одинаковым темпом за равные периоды времени. Метод в отчете не применяется в виду отсутствия достоверной и полной информации о сдаче в аренду и субаренду земельных участков, сопоставимых с оцениваемым участком
Метод предполагаемого использования (для застроенных и незастроенных участков)	Возможность использования земельного участка способом, приносящим доход	В рамках настоящей оценки, оценивается право собственности незастроенного земельного участка. В соответствии с анализом наиболее эффективного использования участка – для ведения личного подсобного хозяйства. Данный вид использования предполагает эксплуатацию данного земельного участка для ИЖС/ЛПХ, и не является доходоприносящим. Таким образом, данный метод не применяется
Метод остатка (для застроенных и незастроенных участков)	Возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход	Применение данного метода возможно только на основе большого количества допущений и предположений, и, как следствие, большой погрешности расчетов и существенному искажению итогового результата. Таким образом, метод остатка в рамках доходного подхода не применяется.

Учитывая полноту и достоверность исходной информации, возможность применения подхода, а также цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки и допущения, Оценщик счел возможным отказаться от применения доходного подхода к оценке стоимости объекта оценки на основании п.24 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., №297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ».

**Таким образом, при оценке стоимости земельного участка доходный подход не применяется.**

## 9.2. Процесс определения стоимости объекта оценки каждым из примененных методов оценки и соответствующие им расчеты

**Метод прямого сравнительного анализа продаж** для оценки недвижимого имущества используется в том случае, когда на рынке имеется достаточное количество публичной информации о ценах сделок (предложений) по аналогичным объектам.

Метод прямого сравнительного анализа продаж включает несколько этапов:

- анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
- определение единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей;
- выделение необходимых элементов сравнения (ценообразующие факторы);
- формирование репрезентативной (представительной) выборки объектов-аналогов;
- анализ различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов);
- расчет стоимости значения единицы сравнения для объекта оценки;
- определение значения стоимости (или иной расчетной величины) исходя из полученного значения стоимости единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т. п.) для объекта оценки.

$$PC = \sum (Ц_1 * K_1 * Y_1 + Ц_2 * K_2 * Y_2 + \dots + Ц_i * K_i * Y_i), \text{ где}$$

Ц<sub>і</sub> — цена продажи і-го сравниваемого объекта недвижимости;

К<sub>і</sub> — коэффициент общего изменения цены продажи і-го сравниваемого объекта недвижимости;

АО «Бюро технической инвентаризации и кадастровых работ Республики Татарстан»

$U_i$  — удельный вес  $i$ -го сравниваемого объекта недвижимости.

При использовании стоимости предложений ( $C_i$ ) применяется моделирование цены с помощью коэффициентов уторгования (Куторг)

$$Ц_i = C_i * K_{\text{уторг}}$$

При использовании метода сравнительного анализа сделок с объектами сравнения объект-аналог отбираются по признаку наибольшей близости к объекту оценки набором и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и, по возможности, соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости, и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки.

Корректировки, во-первых, зависят от степени близкого подбора аналогов для объекта оценки, что связано с развитостью определенных сегментов рынка купли-продажи и сдачи в аренду объектов. На активных рынках можно подобрать достаточно близкие аналоги, не требующие проведения большого количества корректировок, на депрессивных рынках количество корректировок увеличивается.

Корректировки, во-вторых, зависят от типа объекта недвижимости (квартира, загородное владение, нежилая коммерческая недвижимость и т.п.), поскольку для каждого вида объектов существует свой специфический набор ценообразующих факторов, требующих соответствующих корректировок.

Корректировки, в-третьих, зависят от возможностей их проведения (субъективный фактор, связанный с уровнем развития теории проведения корректировок).

Ценообразующие факторы определяют основные элементы сравнения. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Формула расчета выглядит следующим образом<sup>7</sup>:

$$V_o = \sum_{i=1}^n W_i x V_{oi}, \text{ где}$$

$V_o$  – оценка рыночной стоимости объекта оценки;

$n$  – количество аналогов;

$V_{oi}$  – оценка цены объекта оценки с использованием информации о цене  $i$ -го аналога (скорректированная цена  $i$ -го аналога);

$W_i$  – вклад (вес)  $i$ -го аналога в оценку стоимости объекта оценки.

В свою очередь, скорректированная цена  $i$ -го аналога  $V_{oi}$  может быть выражена через его цену  $Ц_i$  и аддитивные корректировки<sup>8</sup> как

$$V_{oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^k \Delta_{ij} + \xi_i, \text{ где } \Delta_{ij} - \text{процентная корректировка по } j\text{-му фактору, } \xi_i - \text{случайная составляющая в}$$

цене  $i$ -го аналога + ошибка введения корректировок.

Другой возможностью формирования скорректированной цены  $i$ -го аналога является ввод мультипликативных корректирующих коэффициентов, для которых аналогичная формула приобретает вид

$$V_{oi} = Ц_i \times \prod_{j=1}^k \delta_{ij} \times (1 + \xi_i), \text{ где } \delta_{ij} - \text{корректирующий коэффициент по } j\text{-му фактору.}$$

**Расчет и внесение поправок.** Для расчета и внесения поправок, как правило, можно выделить следующие методы:

- методы, основанные на анализе парных продаж;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

<sup>7</sup> Грибовский С. В. «Оценка стоимости недвижимости», М: ООО «Про-Аппрайзер» Онлайн, 2017 г., 472с.

<sup>8</sup> Баринов Н.П. Сравнительный подход к оценке недвижимости. Современный взгляд. / Вопросы оценки» №1(95), 2019, с.2-16

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

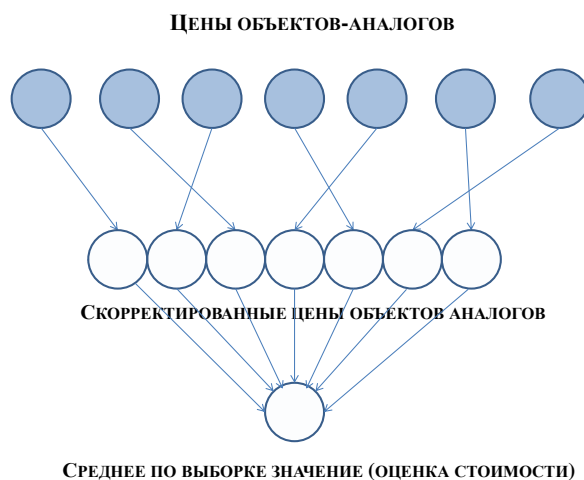
Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога.

Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

Статистические методы расчета поправок сводятся к применению метода корреляционно-регрессионного анализа, который заключается в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик.

На заключительном этапе сравнительного подхода оценщик согласовывает результаты корректирования значений единицы сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик обосновывает схемы согласования.

Формирование оценки стоимости объекта оценки иллюстрируется рисунком ниже.



**Рис.6. Схема формирования оценки стоимости объекта оценки**

Необходимо отметить, что метод при оценке недвижимости не предполагает использования большого количества аналогов. С ростом числа аналогов растет число факторов, по которым различаются объекты сравнения, и, следовательно, число необходимых корректировок, которые вводятся с погрешностями. Поэтому существует оптимальное (не обязательно большое) число аналогов, которое позволяет минимизировать ошибку корректировок.<sup>9</sup>

Метод реализуется в следующей последовательности:

<sup>9</sup> Грибовский С.В., Сивец С.А., Левыкина И.А. Математические основы оценки стоимости имущества. – М.: Маросейка, 2014 – 344 с., с.29

- Изучение рынка с целью выявления сделок и/или предложений на продажу объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом. Отбор для расчетов объектов-аналогов, наиболее близких к объекту оценки, из числа выявленных.
- Сбор информации по каждому объекту-аналогу о цене предложения, дате выставления к продаже, физических характеристиках, местоположении и других влияющих на цены факторах.
- Выбор единицы сравнения и проведение сравнительного анализа каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по элементам сравнения (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и другим факторам) с целью выявления набора факторов, по которым имеются различия в уровнях.
- Корректировка цены каждого объекта-аналога с целью нивелирования имеющихся различий между ним и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка и имеющихся аналитических материалов. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому.
- Определение показателя (оценки) стоимости оцениваемого объекта на основе скорректированных цен объектов-аналогов.

**Выбор объектов-аналогов.** На этапе сбора исходной информации были проанализированы открытые источники информации о предложениях по продаже жилой недвижимости (<http://zdanie.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosrealt.ru/>, <http://www.cian.ru/>). В качестве аналогов использовались цены сделок и/или цены предложения на объекты, сопоставимые с объектом оценки по ценообразующим факторам.

**Важное замечание:** Законодательством Российской Федерации не предусмотрена обязанность собственника (продавца, риэлтора) сообщать в рамках публичной оферты полную информацию по объекту недвижимости. Никогда и нигде информация о точном адресе и кадастровом номере объект-аналога не публиковалась. Само объявление о продаже, опубликованное в СМИ, представляет собой публичную оферту и у кого бы то ни было не может быть оснований считать эту информацию недостоверной, пока не доказано иное.

В соответствии с п. 2 ФСО VI, п.10 ФСО III при составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться принципа обоснованности, то есть информация, приведенная в отчете об оценке, использованная или полученная в результате расчетов при проведении оценки, существенная с точки зрения стоимости объекта оценки, должна быть подтверждена; а также принципа однозначности – содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение пользователей отчета об оценке, а также допускать неоднозначного толкования. Различия в физических характеристиках объекта-аналога и объекта оценки учитываются путем внесения соответствующих корректировок согласно п. 22д ФСО №7. Для этого вводятся корректировки на различия характеристик объекта оценки и объекта-аналога

В результате анализа было выявлено достаточное количество предложений к продаже сопоставимых объектов (см. п.8.3, настоящего отчета).

*Информация из каждого объявления была проверена Оценщиком на достоверность путем проведения переговоров с представителями арендодателей, в результате которых отдельные обстоятельства были уточнены и дополнены. В частности, цены на объекты, предлагаемые в листингах, зачастую отличаются от реальных арендных ставок на квартиры. Кроме того, информация о включении в стоимость аренды НДС и коммунальных расходах, как правило, отсутствует, а также характеристика состояния объектов сравнения не всегда соответствует фактическим данным. Оценщик, при личной беседе с агентами по недвижимости дополнял необходимую информацию об объектах-аналогах, а также уточнял реально действующую на дату оценки стоимость.*

Из выявленных и уточненных сопоставимых объектов для дальнейших расчетов отобраны объекты-аналоги наиболее близкие к оцениваемому по основным ценообразующим факторам.

## 9.2.1. Определение стоимости земельного участка

Таблица 9-4. Характеристика объектов-аналогов земельных участков<sup>10</sup>

№ п/п	Текст объявления	Площадь, кв.м	Цена, руб.	Цена, руб. за кв.м	Местоположение	Источник информации
1	ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК в селе НОРМА. ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА 25 СОТОК. ЗЕМЛЯ ЧЕРНОЗЕМ, ПРЯМОУГОЛЬНОЙ ФОРМЫ, РАСПОЛОЖЕНО В РОВНОЙ МЕСТНОСТИ. УЧАСТОК ЧИСТЫЙ. СВЕТ, ВОДА, ГАЗ ПРОВЕДЕНЫ ДО УЧАСТКА. АСФАЛЬТОВАЯ ДОРОГА. В ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ ШКОЛА, ДЕСТКИЙ САД, МАГАЗИНЫ,СДК. НЕПОДАЛЕКУ ЕСТЬ РЕЧКА. РЯДОМ НАХОДЯТСЯ УЛИЦЫ: М.ГАФУРИ, МУСА ДЖАЛИЛЯ, ГАГАРИНА, КАЗАНСКАЯ. Рассмотрим все варианты оплаты. Обмен, примем в оплату Ваше жилье. Содействие в одобрении Ипотеки. ЦЕНА: 280 000 рублей. ЭНДЖЕ АЛМАЗОВНА.	2 500	280 000	112	Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, с. Норма	<a href="https://baltasi.gde.ru/c/prodam_zemelnyy_uchastok_63_542141.html">https://baltasi.gde.ru/c/prodam_zemelnyy_uchastok_63_542141.html</a>
2	Продается земельный участок 25 соток в деревне Килеево. Для строительства подсобного хозяйства ( н-р, небольшой фермы, амбар, гараж, автомойки, пилорамы и т. Д.) очень хорошее ровное, удобное место. Кадастровый номер земельного участка 16:12:080401:102.	2 500	450 000	180	Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, с. Килеево	<a href="https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_2500_kv_m_ploshchadyu_25_sotok_republika_tatarstan_baltasinskiy_rayon_selo_kileevo_92_55226354/">https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_2500_kv_m_ploshchadyu_25_sotok_republika_tatarstan_baltasinskiy_rayon_selo_kileevo_92_55226354/</a>
3	Продается земельный участок, подведено электричество 15 квт, есть небольшой сарай для складирования стройматериалов.	2 400	250 000	104	Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское	<a href="https://dom.mirkvartir.ru/32_1409863/">https://dom.mirkvartir.ru/32_1409863/</a>

<sup>10</sup> \*дополнительная информация получена в результате телефонного разговора с собственниками (представителями собственников)

					поселение, с. Норма, ул. Гагарина, д. 19
	<b>коэффициент вариации</b>			<b>32%</b>	

Таблица 9-5. Расчет рыночной стоимости земельного участка

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
<b>Площадь земельного участка</b>	м <sup>2</sup>	<b>536,76</b>	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>	<b>2 400</b>
<b>Общая стоимость</b>	руб.	-	280 000	450 000	250 000
<b>Цена за ед. общей площади</b>	руб/м <sup>2</sup>	-	112,00	180,00	104,17
<b>Условия финансирования</b>	-	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
<b>Условия продажи</b>	-	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<b>Вид передаваемых прав</b>	-	собственность	аренда	собственность	собственность
<b>Вид стоимости</b>	-	Факт	Предложение	Предложение	Предложение
<b>Дата продажи</b>	-	12 июля 2024г.	июль 2024г.	июль 2024г.	июль 2024г.
<b>Вид использования (зонирование)</b>	-	Земли населенных пунктов	земли населенного пункта	земли населенного пункта	земли населенного пункта
	-	ЛПХ	ИЖС/ЛПХ	ИЖС/ЛПХ	ИЖС/ЛПХ
	-	ВРИ 2,4	ВРИ 2,4	ВРИ 2,4	ВРИ 2,4
<b>Наличие подъездных путей</b>	-	имеется	имеется	имеется	имеется
<b>Наличие коммуникаций</b>	-	подведены	подведены	подведены	подведены
<b>Конфигурация (инженерно-геологические условия)</b>	-	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей
		рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
<b>Наличие дополнительных улучшений</b>	-	Согласно ФСО 7 п.20 оценивается как незастроенный	дом	дом	свободный
<b>Местоположение</b>	-	Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23	Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, с. Норма	Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, с. Килеево	Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, с. Норма, ул. Гагарина, д. 19
<b>Элемент сравнения</b>	<b>Ед. изм.</b>	<b>Объект оценки</b>	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>

Площадь земельного участка	м <sup>2</sup>	<b>536,76</b>	<b>2 500</b>	<b>2 500</b>	<b>2 400</b>
Общая стоимость	руб.	-	280 000	450 000	250 000
Цена за ед. общей площади	руб/м <sup>2</sup>	-	112,00	180,00	104,17
<b>Вид передаваемых прав</b>	-	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.	-	112,00	180,00	104,17
<b>Условия финансирования</b>		Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.	-	112,00	180,00	104,17
<b>Вид стоимости</b>	-	Факт	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	%	-	-8,80%	-8,80%	-8,80%
Сумма корректировки	руб.	-	-9,86	-15,84	-9,17
Скорректированная цена	руб.	-	102,14	164,16	95,00
<b>Дата продажи</b>		12 июля 2024г.	июль 2024г.	июль 2024г.	июль 2024г.
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.	-	102,14	164,16	95,00
<b>Вид использования (зонирование)</b>		Земли населенных пунктов	земли населенного пункта	земли населенного пункта	земли населенного пункта
		ЛПХ	ИЖС/ЛПХ	ИЖС/ЛПХ	ИЖС/ЛПХ
		ВРИ 2,4	ВРИ 2,4	ВРИ 2,4	ВРИ 2,4
Корректировка	коэф.	-	1,00	1,00	1,00
Сумма корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.	-	102,14	164,16	95,00
<b>Наличие подъездных путей</b>		имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.	-	102,14	164,16	95,00
<b>Наличие коммуникаций</b>		подведены	подведены	подведены	подведены
Корректировка	%	-	0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.	-	102,14	164,16	95,00
<b>Конфигурация (инженерно-геологические условия)</b>		форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей	форма объекта не имеет ярко выраженных особенностей

		рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей	рельеф объекта не имеет ярко выраженных особенностей
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Сумма корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		102,14	164,16	95,00
<b>Общая площадь</b>	кв.м.	536,76	2500	2 500	2 400
Корректировка	коэф.		1,300	1,300	1,300
Сумма корректировки	руб.		30,64	49,25	28,50
Скорректированная цена	руб.		132,78	213,41	123,50
<b>Местоположение</b>	-	Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23	Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, с. Норма	Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, с. Килеево	Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, с. Норма, ул. Гагарина, д. 19
Корректировка	коэф.	-	1,00	1,00	1,00
Сумма корректировки	руб.	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		132,78	213,41	123,50
<b>Наличие улучшений</b>	-	Согласно ФСО 7 п.20 оценивается как незастроенный	дом	дом	сарай
Корректировка	коэф.		1,00	1,00	1,00
Сумма корректировки	руб.		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена	руб.		132,78	213,41	123,50
Весовой коэффициент	%	1,0	33,33%	33,33%	33,33%
Цена за ед. общей площади	руб/м <sup>2</sup>	156,56			
<b>Стоимость объекта</b>	<b>руб.</b>	<b>84 035</b>			

### Выбор единицы и элементов сравнения

Согласно п.22 ФСО №7 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. В настоящем отчете в качестве единицы сравнения принята цена за 1 кв.м общей площади. Эта единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе ценообразующих факторов (элементов сравнения) путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

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;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Элементы сравнения, по которым отобранные аналоги отличаются от объекта оценки, приведены в таблице расчетов.

### Обоснование и расчет корректировок

Использованные при оценке справочных данных интернет-портала Статриелт (<https://statrielt.ru/>) основаны на результатах экспертного опроса специалистов-оценщиков со всей России. При этом каждый оценщик высказывал свое экспертное мнение, основанное на его личном опыте, общении с участниками рынка и его собственных статистических исследованиях рынка в своем основном регионе. Однако, в результате статистической обработки результатов опроса сформировалось обобщенное мнение профессиональных оценщиков городов России, которое представляет собой позицию оценочного сообщества по основным параметрам, необходимым в процессе работ по оценке недвижимости. Кроме того, наряду с результатами экспертных исследований в справочники и обзоры включены некоторые результаты статистического анализа и обработки рыночных данных по ценам продаж (предложений) недвижимости, опубликованных в печатных и электронных СМИ. Это позволило рассчитать некоторые рыночные соотношения цен на недвижимость с разными характеристиками. Таким образом, материалы, представленные в справочниках и обзорах представляют собой результат исследований рынка.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что условия финансирования, условия продажи/предложения для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения по продаже являются текущими.

В процессе анализа характеристик объектов сравнения был выявлен ряд расхождений между ними. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

**Вид передаваемых прав.** Земельные участки могут принадлежать как на праве аренды, так и на праве собственности. Во первом случае, как правило, собственником земли является государство, а арендатор заключает краткосрочный или долгосрочный договор аренды. Стоимость земельных участков, выставяемых на продажу на праве аренды, как правило, ниже стоимости участков, выставяемых на продажу на праве собственности. Корректировка определена на основании Справочника оценщика недвижимости-2022 под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород 2022. Земельные участки. Часть 2. Корректирующие и территориальные коэффициенты. Скидка на торг. Коэффициент капитализации. Нижний Новгород 2022. Под ред. Лейфера Л.А. Табл. 31, стр.82.

Земельные участки под жилую застройку, в том числе:			
- Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,88	0,87	0,90
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,80	0,78	0,83
- Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,80
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87

Объект оценки и аналоги предлагаются на праве собственности, введение корректировки не требуется.

**Вид сделки.** Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторгования первоначальной цены предложения. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Корректировка на торг вводится на основании Справочника оценщика недвижимости -2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022г. Под редакцией Лейфера Л.А, стр.268.

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

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

Корректировка на торг для земельных участков ИЖС принята -8,8%.

**Корректировка на характеристику местоположения.** Местоположение земельного участка наиболее значимый фактор. При анализе месторасположения следует учитывать удаленность от наиболее привлекательных районов, характер окружающего типа землепользования, социальную инфраструктуру, экологическое состояние района, принимать во внимание фактор транспортной доступности.

В населенных пунктах земельные участки различаются по стоимости в зависимости от следующих факторов влияния (Источник информации К.т.н. Яскевич Е.Е. Подходы к концепции стоимости земельных участков):

- Доступности населения к центру города, объектам культуры и т.д.;
- Обеспеченности инженерными сетями, благоустройством;
- Уровня развития сферы культурно – бытового обслуживания;
- Исторической ценности застройки, эстетической и ландшафтной ценности территории;
- Состояния окружающей среды, санитарных и микроклиматических условий;

• Инженерно – геологических условий строительства и степени подверженности территории разрушительным воздействиям природы.

Корректировка на местоположение вводится на основании Справочника оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Нижний Новгород, 2022г. Под редакцией Лейфера Л.А, стр.96

Таблица 12. Окончание.

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Под жилую застройку</b>			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,80	0,77	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,71	0,68	0,73
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,58	0,65
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,54

Объект оценки и аналоги находятся в населенных пунктах Балтасинского района РТ, введение корректировки не требуется.

**Корректировка на категорию и вид разрешенного использования земельного участка.** Объект оценки, также как и все объекты-аналоги, имеет категорию земель и вид разрешенного использования – ИЖС/ЛПХ. *Корректировка по данному параметру не вводится.*

**Корректировка на коммуникации.** Корректировка на коммуникации применяется по данным Справочника оценщика недвижимости -2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022г. Под редакцией Лейфера Л.А, стр.182.

Таблица 59 (продолжение)

<b>Земельные участки под жилую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,84	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,85	0,80	0,89

Объект оценки и аналоги с подведенными коммуникациями, введение корректировки не требуется.

**Корректировка на фактор масштаба.** Чем выше площадь объекта недвижимости, тем ниже стоимость 1 кв.м в его составе, что объясняется тем, что на малые земельные участки всегда найдется большее количество потенциальных покупателей. Это одно из основных правил в оценке, исключения из которого довольно редки. Корректировка на площадь вводится на основании Справочника оценщика недвижимости -2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022г. Под редакцией Лейфера Л.А, стр.116

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.	аналог										
	0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200	
объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Объект оценки с площадью в диапазоне 0-10сот., аналоги с площадью в диапазоне 10-30сот. К аналогам введена корректировка 1,30.

**Конфигурация участка.** В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных. Поскольку, объект-оценки не имеет ярко выраженных особенностей по конфигурации, а у подобранных объектов-аналогов не выявлена конфигурация, корректировка по данному параметру Оценщиком не рассматривается.

**Благоустройство и дорожную инфраструктуру земельных участков.** Вся территория РТ окупана сетью асфальтированных автодорог. Подъезд к практически любой части каждой части поселка возможен по асфальтированной дороге. Поскольку, объект-оценки и объекты-аналоги обеспечены благоустройствами и дорожной инфраструктурой, корректировка по данному параметру не вводится.

**Корректировка на застроенность.** Исследование рынков земельных участков показывает, что участки с ветхими зданиями и улучшениями, подлежащими сносу, в среднем несколько дешевле аналогичных свободных участков. Вариация значений зависит от материалов, капитальности постройки и возможности повторного использования материалов. Ввод корректировок на застроенность земельного участка проводится по данным исследования рынка недвижимости Некоммерческой организации «СтатРиелт» (на 01.01.2024г.).

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,78	0,96	0,88

В связи с тем, что объект оценки условно свободный участок и объекты-аналоги не застроены, либо не предполагается снос, введение корректировки не требуется.

**Другие характеристики.** Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

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

##### Вес аналога

Вследствие внесения корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет весовых коэффициентов производится по следующей формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1}, \text{ где:}$$

D – весовой коэффициент; Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога; p – количество аналогов.

Расчет на примере первого весового коэффициента:

$$33,33\% = \{(3-1)/5\} * (1/[3-1]) * 100$$

Таблица 9-8

Наименование объектов сравнения	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Количество внесенных корректировок по объектам-аналогам	2	2	2
Количество внесенных корректировок по всем объектам-аналогам	6		
Количество объектов-аналогов	3		
Весовой коэффициент, %	33,33%	33,33%	33,33%

Рыночная стоимость земельного участка по состоянию на дату оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода с учетом округления, составила:

**84 035 руб.**

**(Восемьдесят четыре тысячи тридцать пять) рублей.**

## 9.2.2. Определение стоимости жилого дома

Таблица 9-8. Характеристика объектов-аналогов<sup>11</sup>

№ п/п	Текст объявления	Местоположение	Площадь жилого дома, кв.м.	Цена, руб. (ЕОН: жилой дом и зем. Участок)	Цена, руб. за кв.м. ЕОН	Цена, руб. (зем. Участок) <sup>12</sup>	Источник информации
1	<p>Арт. 49842021 Продается дом в очень красивой деревне, по местоположению не далеко от районного центра 12 км, Салаусское сельское поселение в деревне Сардыган. Дом полностью бревенчатый, 64.5 кв.м Земельный участок 41 соток. Имеется баня на дровах и хоз. постройки. Газ, свет, в доме, вода на участке. В деревне имеется начальная школа, магазин, мечеть. По мебели все остаётся новым хозяевам. Дом можно купить и на материнский капитал. Содействие в одобрении ипотеки. Можно без первоначального взноса. Примем в оплату ваше жилье. Обмен. Соседние деревни: Норма, Салаусь, Карелино,</p>	<p>Республика Татарстан, Балтасинский р-н, Норминское сельское поселение, с. Норма</p>	64,5	640 000	9 922	4 100	<p><a href="https://www.avito.ru/baltasi/doma/dachi/kottedzhi/dom_645_m_na_uchastke_41_sot.3387601570">https://www.avito.ru/baltasi/doma/dachi/kottedzhi/dom_645_m_na_uchastke_41_sot.3387601570</a></p>

<sup>11</sup> \*дополнительная информация получена в результате телефонного разговора с собственниками (представителями собственников)

<sup>12</sup> Так как объекты-аналоги продаются с земельными участками на праве собственности, то для расчетов вычитаем стоимость земельного участка по рыночной стоимости 1 кв.м. права собственности.

$K = C \cdot I_{\text{кв.м. зем. уч.}} \cdot S_{\text{зем. уч. объекта аналога}}$ ,

где  $C$   $I_{\text{кв.м. зем. уч.}}$  – стоимость 1 кв.м. площади земельного участка;

$S_{\text{зем. уч. объекта аналога}}$  – площадь земельного участка объекта-аналога.

\*Стоимость 1 кв.м. земельного участка представлена в таблице 9-5.

	Показ в любой день, звоните пишите. Эндже Алмазовна.						
2	Продаю хороший, бревенчатый дом.	Республика Татарстан, Балтасинский р-н, Карадуванское сельское поселение, д. Верхняя Кня	55,0	699 000	12 709	3 600	<a href="https://www.avito.ru/baltasi/doma_dachi_kottedzhi/dom_55_m_na_uchastke_36_sot.39653_00397">https://www.avito.ru/baltasi/doma_dachi_kottedzhi/dom_55_m_na_uchastke_36_sot.39653_00397</a>
3	Продаётся дом с участком в д. Смаиль Балтасинского района. Дом расположен в центре села. Отопление - газ. В доме две комнаты: кухня и зал. Асфальтовая дорога до дома. Земельный участок далеко от Шошмы - не болотистый.	Республика Татарстан, Балтасинский р-н, д. Смаиль, ул. Баумана, 77	37,5	450 000	12 000	1 180	<a href="https://www.avito.ru/malmyzh/doma_dachi_kottedzhi/dom_37_5_m_na_uchastke_118_sot.21_89067417">https://www.avito.ru/malmyzh/doma_dachi_kottedzhi/dom_37_5_m_na_uchastke_118_sot.21_89067417</a>
	Коэффициент вариации					13%	

### Выбор единицы и элементов сравнения

Согласно п.22 ФСО №7 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. В настоящем отчете в качестве единицы сравнения принята цена за 1 кв.м общей площади. Эта единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на данном сегменте рынка.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе ценообразующих факторов (элементов сравнения) путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки.

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;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

Элементы сравнения, по которым отобранные аналоги отличаются от объекта оценки, приведены в таблице расчетов.

### Обоснование и расчет корректировок

Использованные при оценке справочных данных интернет-портала Статриелт (<https://statrielt.ru/>) основаны на результатах экспертного опроса специалистов-оценщиков со всей России. При этом каждый оценщик высказывал свое экспертное мнение, основанное на его личном опыте, общении с участниками рынка и его собственных статистических исследованиях рынка в своем основном регионе. Однако, в результате статистической обработки результатов опроса сформировалось обобщенное мнение профессиональных оценщиков городов России, которое представляет собой позицию оценочного сообщества по основным параметрам, необходимым в процессе работ по оценке недвижимости. Кроме того, наряду с результатами экспертных исследований в справочники и обзоры включены некоторые результаты статистического анализа и обработки рыночных данных по ценам продаж (предложений) недвижимости, опубликованных в печатных и электронных СМИ. Это позволило рассчитать некоторые рыночные соотношения цен на недвижимость с разными характеристиками. Таким образом, материалы, представленные в справочниках и обзорах представляют собой результат исследований рынка.

При сравнении объектов-аналогов установлено, что имущественные права в виде права собственности, условия финансирования, условия продажи/предложения для объектов сравнения типичны для рынка недвижимости. Все предложения по продаже являются текущими.

В процессе анализа характеристик объектов сравнения был выявлен ряд расхождений между ними. Оценщик внес корректировки по следующим параметрам:

**Вид сделки.** Фактор торга обычно выявляется при взаимодействии покупателя и продавца и выражается в процедуре уторгования первоначальной цены предложения. Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной стороны – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Её величина зависит от устойчивости рынка. Корректировка на торг определялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилые дома. Нижний Новгород, 2022г. Под редакцией Лейфера Л.А, стр.210.

**Значения скидки на торг, усредненные по городам  
России, и границы доверительных интервалов**

Таблица 108

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Дачи	9,5%	8,5%	10,5%
2. Дома	8,3%	7,2%	9,3%
3. Таунхаусы	8,4%	7,2%	9,6%
4. Коттеджи	8,8%	7,8%	9,8%

Корректировка на торг для домов принята -8,3%.

**Местонахождение.** Основной ценообразующий фактор, учитывающий темпы и перспективы развития района, уровень деловой активности района, близость к крупной транспортной артерии города, качество и удобство подъезда, где принимается во внимание направление подъездных дорог (одностороннее/двусторонние), качество дорожного покрытия, наличие уклона и близость к центральным магистралям, центральной части населенного пункта. Корректировка по данному элементу сравнения вводится исходя из анализа рынка и данных исследований Приволжского центра Финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А., 2022 г., стр. 84.

Таблица 8

Отношение цен однотипных жилых домов по районам области по отношению к самому дорогому району (облцентру)	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>1. Дачи, 2. Дома</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,86	0,84	0,88
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,75	0,72	0,78
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,64	0,60	0,68
Прочие населенные пункты	0,54	0,49	0,58
<b>3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,88	0,86	0,90
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,77	0,74	0,79
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,67	0,63	0,70
Прочие населенные пункты	0,57	0,53	0,61

Объект оценки и аналоги находятся в населенных пунктах Балтасинского района РТ. Корректировка по данному параметру не вводится.

**На расположение в коттеджном поселке.** Корректировка по данному элементу сравнения вводится исходя из анализа рынка и данных исследований Приволжского центра Финансового консалтинга и оценки «Справочник оценщика недвижимости - 2022. Жилые дома, под редакцией Лейфера Л.А., 2022 г., стр. 124.

Таблица 29

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>3. Таунхаусы, 4. Коттеджи</b>			
Отношение удельной цены коттеджа/таунхауса, расположенного в коттеджном поселке, к удельной цене такого же обособленного коттеджа/таунхауса	1,11	1,07	1,15

Объект оценки и аналоги обособленные дома. Корректировка по данному параметру не вводится.

**Этажность.** Как правило, на рынке недвижимости не прослеживается разница в стоимости между домами с разной этажностью.

**Общая площадь.** На рынке недвижимости действует неизменное правило: «чем меньше площадь объекта, тем дороже стоимость 1 кв.м, и наоборот...». Корректировка по данному элементу сравнения вводится исходя из анализа рынка и данных Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилые дома. Нижний Новгород, 2022г. Под редакцией Лейфера Л.А, стр.147.

## Матрицы коэффициентов

Таблица 52

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи						
Площадь, кв.м		аналог				
		<100	100-200	200-400	400-800	≥800
объект оценки	<100	1,00	1,14	1,23	1,34	1,41
	100-200	0,88	1,00	1,08	1,18	1,24
	200-400	0,81	0,92	1,00	1,08	1,14
	400-800	0,75	0,85	0,92	1,00	1,06
	≥800	0,71	0,81	0,87	0,95	1,00

Объект оценки и аналоги с площадью в диапазоне до 100 кв.м. Корректировка по данному параметру не вводится.

В составе единого объекта недвижимости (ЕОН) помимо жилого дома, также включен земельный участок. В связи с чем требуется введение корректировки на площадь земельного участка в составе ЕОН.

**Корректировка на фактор масштаба земельного участка.** Чем выше площадь объекта недвижимости, тем ниже стоимость 1 кв.м в его составе, что объясняется тем, что на малые земельные участки всегда найдется большее количество потенциальных покупателей. Это одно из основных правил в оценке, исключения из которого довольно редки. Корректировка на площадь вводится на основании Справочника оценщика недвижимости -2022. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Нижний Новгород, 2022г. Под редакцией Лейфера Л.А, стр.116

Таблица 33

Земельные участки под жилую застройку. Данные, усредненные по России											
Площадь, сот.		аналог									
		0-10	10-30	30-50	50-70	70-90	90-110	110-130	130-150	150-170	170-200
объект оценки	0-10	1,00	1,30	1,48	1,60	1,69	1,77	1,83	1,88	1,93	1,99
	10-30	0,77	1,00	1,14	1,23	1,30	1,36	1,41	1,45	1,48	1,53
	30-50	0,67	0,88	1,00	1,08	1,14	1,19	1,23	1,27	1,30	1,34
	50-70	0,62	0,81	0,93	1,00	1,06	1,10	1,14	1,17	1,20	1,24
	70-90	0,59	0,77	0,88	0,95	1,00	1,04	1,08	1,11	1,14	1,17
	90-110	0,57	0,74	0,84	0,91	0,96	1,00	1,04	1,07	1,09	1,12
	110-130	0,55	0,71	0,81	0,88	0,93	0,97	1,00	1,03	1,06	1,09
	130-150	0,53	0,69	0,79	0,85	0,90	0,94	0,97	1,00	1,03	1,05
	150-170	0,52	0,67	0,77	0,83	0,88	0,91	0,95	0,97	1,00	1,03
	170-200	0,50	0,66	0,75	0,81	0,85	0,89	0,92	0,95	0,97	1,00

Объект оценки с площадью в диапазоне 0-10 сот., аналоги №1,2 с площадью в диапазоне 30-50 сот., аналог №3 с площадью в диапазоне 10-30 сот. К аналогам №1,2 введена корректировка 1,48, к аналогу №3 введена корректировка 1,30.

**Материал стен.** Материал стен жилого дома является одним из значимых ценообразующих факторов для потенциального покупателя/арендатора жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объектов, экологичность, на его тепло – и шумоизоляционные характеристики. Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилые дома. Нижний Новгород, 2022г. Под редакцией Лейфера Л.А, стр.153.

## Матрица коэффициентов

Таблица 57

1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи							
Материал стен		аналог					
		монолитные	кирпичные	блочные	из клееного бруса	бревенчатые	каркасно-деревянные
объект оценки	монолитные	1,00	1,04	1,15	1,27	1,30	1,44
	кирпичные	0,96	1,00	1,11	1,22	1,25	1,39
	блочные	0,87	0,90	1,00	1,10	1,13	1,25
	из клееного бруса	0,79	0,82	0,91	1,00	1,03	1,14
	бревенчатые	0,77	0,80	0,89	0,98	1,00	1,11
	каркасно-деревянные	0,69	0,72	0,80	0,88	0,90	1,00

Объект оценки и аналоги бревенчатые дома. Корректировка по данному параметру не вводится.

**Корректировка на уровень внутренней отделки и наружной отделки фасада.** Отражает влияние технического состояния объекта на его стоимость. Уровень отделки - это объем затрат, произведенных на

ремонт помещения, учитывающий качество материалов, отдельных декоративных элементов, определяющих уровень отделки и оказывающих влияние на стоимость объекта. Корректировка на уровень отделки определяется на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилые дома. Нижний Новгород, 2022г. Под редакцией Лейфера Л.А, стр.172.

### Корректировка на состояние отделки, руб./кв. м

Таблица 69

Состояние отделки объекта		объект-аналог						
		Требуется капитальный ремонт	Без отделки	Требуется косметического ремонта	Под чистовую отделку	Современный	Комфортный	Элитный
объект оценки	Требуется капитального ремонта	0	-1480	-6323	-9480	-11505	-16451	22313
	Без отделки	1480	0	-4843	-8000	-10025	-14971	-20833
	Требуется косметического ремонта	6323	4843	0	-3157	5182	-10128	-15990
	Под чистовую отделку	9480	8000	3157	0	2025	-6971	-12833
	Современный	11505	10025	5182	2025	0	-4946	-10808
	Комфортный	16451	14971	10128	6971	4946	0	-5862
	Элитный	22313	20833	15990	12833	10808	5862	0

Объект оценки и аналоги с косметическим ремонтом. Корректировка по данному параметру не вводится.

**Корректировка на физическое состояние дома.** Критерием оценки физического (технического) состояния здания в целом и его конструктивных элементов, и инженерного оборудования является его физический износ. Физический износ – это частичная или полная потеря элементами здания своих первоначальных технических и эксплуатационных качеств. Многие факторы влияют на время достижения зданием предельно-допустимого физического износа, при котором дальнейшая эксплуатация здания практически невозможна. Основными из них являются: качество применяемых строительных материалов; периодичность и качество проводимых ремонтных работ; качество технической эксплуатации; качество конструктивных решений при капитальном ремонте; период неиспользования здания. Очевидно, что степень износа дома, влияет на ее стоимость с точки зрения потребительских качеств. Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилые дома. Нижний Новгород, 2022г. Под редакцией Лейфера Л.А, стр.158.

Таблица 61

		1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		
Физическое состояние		аналог		
		хорошее	удовл.	Неудовл.
Объект оценки	хорошее	1	1,19	1,26
	удовл.	0,84	1	1,06
	неудовл.	0,79	0,94	1

Физическое состояние объекта оценки и аналогов в среднем удовлетворительном состоянии. Корректировка по данному параметру не вводится.

**Возможность подключения коммуникаций.** Корректировки удельной рыночной стоимости индивидуальных (жилых, дачных, садовых) домов на Коммуникации - отношение удельных рыночных цен домов, различных по наличию коммуникаций. Корректировка на коммуникации определяется на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилые дома. Нижний Новгород, 2022г. Под редакцией Лейфера Л.А, стр.178.

Таблица 72

		1. Дачи, 2. Дома, 3. Таунхаусы, 4. Коттеджи		
Разводка коммуникаций		аналог		
		Выполнена разводка всех коммуникаций	Выполнена разводка только электричества	Не выполнена разводка всех коммуникаций
объект оценки	Выполнена разводка всех коммуникаций	1	1,12	1,18
	Выполнена разводка только электричества	0,89	1	1,05
	Не выполнена разводка всех коммуникаций	0,85	0,96	1

Объект оценки с проведенным электричеством, аналоги - жилые дома с проведенными коммуникациями (выполнена разводка), к аналогам введена корректировка 0,89.

**Наличие или отсутствие мебели.** Значительная разница в стоимости между объектами недвижимости определяется количеством и стоимостью оставляемой мебели и бытовой техники в жилом доме. Если в качестве оставляемой мебели выступают встраиваемые шкафы в коридорах или кухонные гарнитуры, изготовленные под параметры конкретные кухни, то такая мебель не оказывает ощутимого влияния на общую стоимость продаваемой жилой недвижимости. Корректировка на наличие или отсутствие мебели применяется по данным исследования рынка недвижимости Некоммерческой организации «СтатРиелт» (на 01.01.2024г.).

№	Объекты	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Индивидуальные жилые дома, коттеджи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,05	<b>1,03</b>
2	Садовые дома, дачи (наличие / отсутствие бытовой техники и мебели)	1,01	1,03	<b>1,02</b>

*Объект оценки и объекты-аналоги без мебели. Корректировка по данному параметру не вводится.*

**Наличие хозяйственных построек.** Хозяйственные постройки представляют собой дополнительные строения и сооружения, расположенные на земельном участке домовладения. Обычно к ним относятся постройки непосредственно хозяйственного назначения – это сараи, теплицы, гаражи, а также строения, предназначенные для отдыха и досуга- беседки, бани, бассейны, зоны для барбекю и другое. Как правило, дополнительные постройки хозяйственного назначения положительно влияют на эксплуатационные характеристики домовладения и как следствие, увеличивают стоимость единого объекта недвижимости. Корректировка на наличие типовых хозяйственных построек определяется на основании Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилые дома. Нижний Новгород, 2022г. Под редакцией Лейфера Л.А, стр.142.

### Матрица коэффициентов

Таблица 49

Наличие хозяйственных построек		аналог	
		есть хозпостройки	нет хозпостроек
объект оценки	есть хозпостройки	1,00	1,16
	нет хозпостроек	0,86	1,00

*Объект оценки и аналоги с хоз. постройками. Корректировка по данному параметру не вводится.*

**Другие характеристики.** Корректировка по данному фактору для объектов-аналогов не применялась т.к. Объект оценки и аналоги не имеют в своем составе каких бы то ни было прочих элементов, существенным образом влияющих на стоимость.

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

#### Вес аналога

Вследствие внесения корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Расчет весовых коэффициентов производится по следующей формуле:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1}, \text{ где:}$$

D – весовой коэффициент; Q – общее количество корректировок;

q – количество корректировок аналога; p – количество аналогов.

Расчет на примере первого весового коэффициента:

$$33,33\% = \{[(9-3)/11 * (1/[3-1])]*100$$

Таблица 9-11

Наименование объектов сравнения	Аналог №1	Аналог №3	Аналог №4
Количество внесенных корректировок по объектам-аналогам	3	3	3
Количество внесенных корректировок по всем объектам-аналогам	9		
Количество объектов-аналогов	3		
Весовой коэффициент, %	0,3333	0,3333	0,3333

Расчет рыночной стоимости объекта индивидуального жилищного строительства (жилого дома) сравнительным подходом представлен в таблице ниже.

Таблица 9-10 Расчет рыночной стоимости жилого дома

Наименование показателя	Сопоставимые объекты			
	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обозначение сопоставимых объектов	-	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Стоимость 1 кв.м. общей площади	руб./кв.м.	<b>9 922,48</b>	<b>12 709,09</b>	<b>12 000,00</b>
Объем прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		<b>9 922,48</b>	<b>12 709,09</b>	<b>12 000,00</b>
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		<b>9 922,48</b>	<b>12 709,09</b>	<b>12 000,00</b>
Вид стоимости	Факт	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка		-8,30%	-8,30%	-8,30%
Скорректированная стоимость, руб.		<b>9 098,91</b>	<b>11 654,24</b>	<b>11 004,00</b>
Условия рынка	12 июля 2024г.	июль 2024г.	июль 2024г.	июль 2024г.
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		<b>9 098,91</b>	<b>11 654,24</b>	<b>11 004,00</b>
Местоположение	Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23	Республика Татарстан, Балтасинский р-н, Норминское сельское поселение, с. Норма	Республика Татарстан, Балтасинский р-н, Карадуванское сельское поселение, д. Верхняя Кня	Республика Татарстан, Балтасинский р-н, д. Смаиль, ул. Баумана, 77
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		<b>9 098,91</b>	<b>11 654,24</b>	<b>11 004,00</b>
<b>Физические характеристики</b>				
Физическое состояние здания	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Внутренняя отделка	косметический	косметический	косметический	косметический
Площадь объекта, кв.м.	<b>15,50</b>	<b>64,50</b>	<b>55,00</b>	<b>37,50</b>
Материал стен	бревно	бревно	бревно	бревно
Наличие мебели, техники	Нет	нет	нет	нет
Наличие построек	есть	есть	есть	есть
<b>Корректировка цен</b>				
<b>Физическое состояние здания</b>	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		<b>9 098,91</b>	<b>11 654,24</b>	<b>11 004,00</b>
<b>Площадь земельного участка</b>	536,76	4 100	3 600	1 180

Корректировка		1,48	1,48	1,30
Скорректированная стоимость, руб.		<b>13 466,39</b>	<b>17 248,27</b>	<b>14 305,20</b>
<b>Площадь объекта, кв.м.</b>	15,50	64,50	55,00	37,50
Корректировка		1,000	1,000	1,000
Скорректированная стоимость, руб.		<b>13 466,39</b>	<b>17 248,27</b>	<b>14 305,20</b>
<b>Состояние внутренней отделки</b>	косметический	косметический	косметический	косметический
Корректировка		0,00	0,00	0,00
Скорректированная стоимость, руб.		<b>13 466,39</b>	<b>17 248,27</b>	<b>14 305,20</b>
<b>Материал стен</b>	бревно	бревно	бревно	бревно
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		<b>13 466,39</b>	<b>17 248,27</b>	<b>14 305,20</b>
<b>Наличие инженерных коммуникаций</b>	Свет	Свет, газ	Свет, газ	Свет, газ
Корректировка		0,89	0,89	0,89
Скорректированная стоимость, руб.		<b>11 985,09</b>	<b>15 350,96</b>	<b>12 731,63</b>
<b>На наличие мебели, техники</b>	Нет	нет	нет	нет
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		<b>11 985,09</b>	<b>15 350,96</b>	<b>12 731,63</b>
<b>На наличие построек</b>	есть	есть	есть	есть
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		<b>11 985,09</b>	<b>15 350,96</b>	<b>12 731,63</b>
<b>Скорректированная цена 1 кв.м. сопоставимого объекта</b>		11 985,09	15 350,96	12 731,63
<b>Коэффициент доверия</b>		0,3333	0,3333	0,3333
<b>Скорректированная цена объекта оценки 1 кв.м, руб.</b>	<b>13 350</b>			
<b>Скорректированная цена всего объекта оценки (ЕОН), руб., в том числе:</b>	<b>206 925</b>			
<b>Земельный участок</b>	<b>84 035</b>			
<b>Жилой дом</b>	<b>122 890</b>			

Таким образом, рыночная стоимость жилого дома, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет:

**122 890 руб.**

**(Сто двадцать две тысячи восемьсот девяносто) руб.**

### 9.3. Согласование результатов при применении различных подходов и методов оценки

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты показывают, какая доля стоимости, полученной в результате использования каждого из применяемых методов оценки, присутствует в итоговой величине рыночной (справедливой) стоимости оцениваемого объекта (с учётом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

#### 9.3.1. Описание процедуры согласования.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трёх подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени её достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

#### 9.3.2. Обоснование выбора использованных весов.

Согласование стоимости не производилось, так как применялся только сравнительный подход. Удельный вес сравнительного подхода 1,00. Окончательная оценка обычно округляется с тем, чтобы показать степень точности оценки.

Таблица 9-11. Согласование результатов

Подход	Вес подхода	Стоимость по i-подходу, руб.	Средневзвешенная стоимость, руб.	Итоговая рыночная стоимость (с учетом округлен.), руб.
<b>жилой дом, с кадастровым №16:12:080601:119</b>				
Затратный	-	Не прим.	122 890	123 000
Сравнительный	<b>1,00</b>	122 890		
Доходный	-	Не прим.		
<b>земельный участок, с кадастровым №16:12:080601:54</b>				
Затратный	-	Не прим.	84 035	84 000
Сравнительный	<b>1,00</b>	84 035		
Доходный	-	Не прим.		
<b>ИТОГО, руб.</b>				<b>207 000</b>

## 10. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ФСО-IV п.7 пп.14

Таким образом, учитывая вышесказанное Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость единого недвижимого имущества, с учетом разумного округления, а также ограничительных условий и сделанных допущений, по состоянию на дату оценки – 12 июля 2024г. составляет:

**207 000 руб.**

**(Двести семь тысяч) руб.**

**В том числе:**

Жилой дом:

**123 000 руб.**

**(Сто двадцать три тысячи) рублей.**

Земельный участок:

**84 000 руб.**

**(Восемьдесят четыре тысячи) рублей.**

### 10.1. 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. Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:*

- Оценщик особо подчеркивает, что стоимость, установленная в настоящем отчете, является рекомендуемым первоначальным ориентиром, однако эта стоимость может и должна быть скорректирована в рамках предусмотренных законодательством торгов.

*Оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс.*

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку.

- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к объекту оценки и не представленные Оценщику.

**Заместитель руководителя Пригородного отделения  
-руководитель сектора оценки АО «БТИ РТ»**

**Запольская М.Л.**

**Оценщик**

**Зиадеева А.Р.**

## 11. ПРИЛОЖЕНИЕ

## 11.1. Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки


Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Татарстан  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

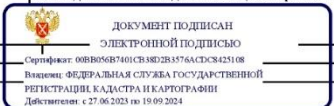
На основании запроса от 31.05.2024, поступившего на рассмотрение 31.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

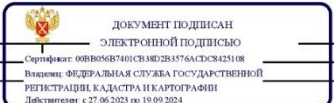
Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
	Всего разделов: 8
	Всего листов выписки: 11
31.05.2024г. № КУВ/ВИ-001/2024-147487282	
Кадастровый номер:	16:12:080601:54
Номер кадастрового квартала:	16:12:080601
Дата присвоения кадастрового номера:	30.01.2005
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, муниципальный район Балтасинский, сельское поселение Нормяинское, деревня Нормабаш, улица Г.Ибрагимова, земельный участок 23
Площадь:	536.76
Кадастровая стоимость, руб.:	75029.6
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	16:12:080601:119
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	Для ведения личного подсобного хозяйства
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 009B056B7401C83802B3576A1C83425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Лист 2

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147487282		Кадастровый номер: 16:12:080601:54	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества.		Земельный участок расположен в границах: 16:00-6.3556	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключения договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		Граница земельного участка не установлена в соответствии с требованиями земельного законодательства. Сведения о вещных правах на объект недвижимости, не зарегистрированных в	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0506B7401C838D2B3576A5C83425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
		Инициалы, фамилия	

Лист 3

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147487282		Кадастровый номер: 16:12:080601:54	
Получатель выписки:		<p>реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: Вид права: Пожизненное наследуемое владение, Правообладатель: Ганиев Раис Фаизрахманович. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.08.2017; реквизиты документа-основания: доверенность от 26.07.2016 № 642 выдан: Нотариус Миниченко Н.М.</p> <p>Низамова Элия Назитовна, действующий(ая) на основании документа "" ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ НОРМИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БАЛТАСИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН</p>	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0506B7401C838D2B3576A5C83425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
		Инициалы, фамилия	

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



Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147487282		Кадастровый номер: 16:12:080601:54	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Норминское сельское поселение Балтасинского муниципального района РТ
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:12:080601:54-16/261/2024-1 22.05.2024 11:04:41
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		не зарегистрировано
5	Договоры участия в долевом строительстве:		не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:		данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:		данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:		данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:		данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:		данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:		отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B056B7401C838D2B3576A5C83A425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11
31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147487282		Кадастровый номер: 16:12:080601:54	
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:		данные отсутствуют

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B056B7401C838D2B3576A5C83A425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

<b>Земельный участок</b> вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11	
31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147487282				
Кадастровый номер:		16:12:080601:54		
План (чертеж, схема) земельного участка				
				
Масштаб 1:400	Условные обозначения:			
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B056B7401C838D2B3576A5C83425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

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

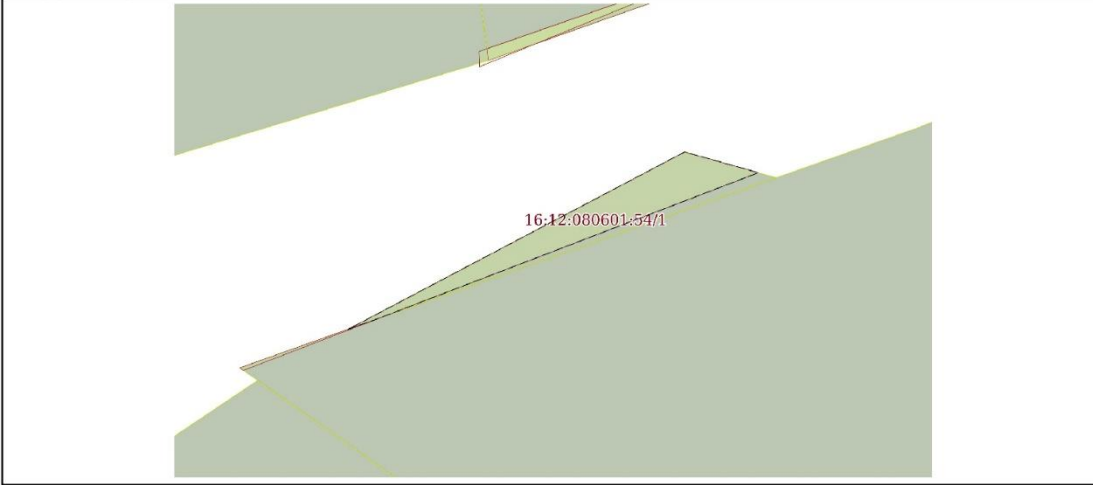
<b>Земельный участок</b> вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 11				
31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147487282							
Кадастровый номер:		16:12:080601:54					
Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	56°8.5'	20.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	125°13.4'	9.33	данные отсутствуют	16:12:080601:55	Республика Татарстан (Татарстан), Балтасинский район, д.Нормабаш, ул.Г.Ибрагимова, д.21
3	1.1.3	1.1.4	215°10.4'	6.75	данные отсутствуют	16:12:080601:55	Республика Татарстан (Татарстан), Балтасинский район, д.Нормабаш, ул.Г.Ибрагимова, д.21
4	1.1.4	1.1.5	197°4.1'	7.29	данные отсутствуют	16:12:080601:55	Республика Татарстан (Татарстан), Балтасинский район, д.Нормабаш, ул.Г.Ибрагимова, д.21
5	1.1.5	1.1.6	223°19.4'	6.28	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.6	1.1.7	303°8.5'	19.72	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
7	1.1.7	1.1.1	85°37.3'	2.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
8	2.1.1	2.1.2	250°32.4'	15.55	данные отсутствуют	16:12:080601:55	Республика Татарстан (Татарстан), Балтасинский район, д.Нормабаш, ул.Г.Ибрагимова, д.21
9	2.1.2	2.1.3	250°20.0'	6.33	данные отсутствуют	16:12:080601:55	Республика Татарстан (Татарстан), Балтасинский район, д.Нормабаш, ул.Г.Ибрагимова, д.21
10	2.1.3	2.1.4	62°11.4'	18.33	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
11	2.1.4	2.1.1	105°42.3'	4.58	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B056B7401C838D2B3576A5C83425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ			

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

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2		Всего листов раздела 3.2: 1		Всего разделов: 8
31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147487282				
Кадастровый номер:		16:12:080601:54		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	530288.11	1380741.82	-	-
2	530289.35	1380737.41	-	-
3	530280.8	1380721.2	-	-
4	530282.93	1380727.16	-	-
1	530288.11	1380741.82	-	-
1	530266.84	1380699.71	-	-
2	530266.68	1380697.62	-	-
3	530255.9	1380714.13	-	-
4	530260.47	1380718.44	-	-
5	530267.44	1380720.58	-	-
6	530272.96	1380724.47	-	-
7	530278.34	1380716.85	-	-
1	530266.84	1380699.71	-	-

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B056B7401C5B802B3576A5C5C8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4		Всего листов раздела 4: 1	
31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147487282			
Кадастровый номер:		16:12:080601:54	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 16:12:080601:54/1	
			
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B056B7401C5B802B3576A5C5C8425108 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 1	Всего разделов: 8
31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147487282		
Кадастровый номер:		16:12:080601:54
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
16:12:080601:54/1	24	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Срок действия: не установлен, реквизиты документа-основания: доверенность от 26.07.2016 № 642 выдан: Нотариус Милчиченко Н.М.; Содержание ограничения (обременения): Ограничения в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. N 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей": На земельные участки, входящие в охраняемые зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охраняемые зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать капиллы и двери газорегуляторных пунктов, стаций котловой и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям.; Реестровый номер границы: 16.12.2.788



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

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2	Всего листов раздела 4.2: 1	Всего разделов: 8		
31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147487282				
Кадастровый номер:		16:12:080601:54		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 16:12:080601:54/1				
Система координат МСК-16				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	Х	У		
1	2	3	4	5
1	530280.8	1380721.2	-	-
2	530281.35	1380722.73	-	-
3	530288.35	1380740.96	-	-
4	530289.35	1380737.41	-	-
1	530280.8	1380721.2	-	-



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

**Федеральное государственное учреждение «Роскадастр» по Республике Татарстан**  
полное наименование органа регистрации прав  
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 31.05.2024, поступившего на рассмотрение 31.05.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147487306			
Кадастровый номер:	16:12:080601:119		
Номер кадастрового квартала:	16:12:080601		
Дата присвоения кадастрового номера:	02.07.2011		

Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 139/4
Местоположение:	Республика Татарстан, Балтасинский муниципальный район, Норминское сельское поселение, д. Нормабаш, ул. Г.Ибрагимова, д. 23
Площадь:	15.5
Назначение:	Жилое
Наименование:	Жилой дом
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	1, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Деревянные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1976
Кадастровая стоимость, руб.:	233177.07
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	16:12:080601:54
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0506B7401C83802B3576A5C838425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Лист 2

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147487306			
Кадастровый номер:	16:12:080601:119		
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют		
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют		
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 01.09.2002		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"		
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.		
Получатель выписки:	Низамова Эля Назиповна, действующий(ая) на основании документа "" ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ НОРМИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ БАЛТАСИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН		

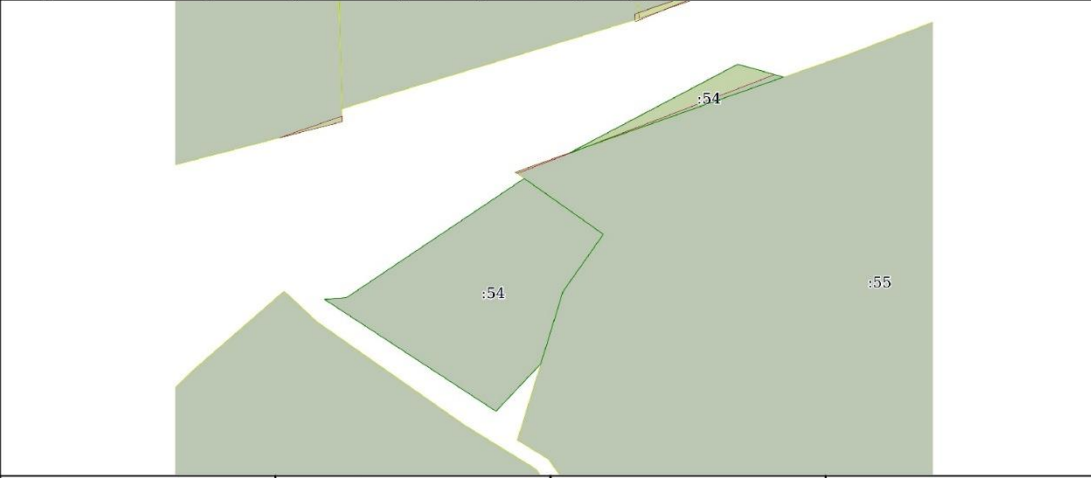
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B0506B7401C83802B3576A5C838425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

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

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147487306			
Кадастровый номер:		16:12:080601:119	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Муниципальное образование Норминское сельское поселение Балтасинского муниципального района РТ
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 16:12:080601:119-16/261/2024-1 22.05.2024 13:39:10
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано	
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют	

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B056B7401CB38D2B3576A6C828425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости  
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147487306			
Кадастровый номер:		16:12:080601:119	
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)			
			
Масштаб 1:400	Условные обозначения:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008B056B7401CB38D2B3576A6C828425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

5

И. Общая стоимость

МИГ	Служебные постройки	восстановительная	действительная	восст. те.
-----	---------------------	-------------------	----------------	------------

-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА

Балтасинское бюро технической инвентаризации

Город (пос.) д. Куршаван

Район Балтасинский

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

**на индивидуальный жилой дом**

По улице (пер.) д. Черашова № 13

Квартал № \_\_\_\_\_

Инвентарный № 139/4

Составлен по состоянию на сентябрь 2008 г.



II. Общая стоимость (руб.) в ценах г.

Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
8406	6109	—	—	311	218	8717	6327
		с. №299, 15,40 x 0,55				73855	53590

III. Экспликация земельного участка — кв. м.

по документам	Площадь участка		Использование незастроенной площади				
	фактическая	в том числе		под двором	озеленено		под огородом
		застроенная	незастроенная		всего	в т. ч. под плод-ягод. насажден.	
		40,04					

IV. Благоустройство строения — кв. м. полезной площади

Электро-снабжение	Отопление			водо-провод	Кап. изв.ц.	Газ	Горячее водо-снабжение		Напольн. электротр. пнт.		ванны и душ	телефон	радиотранс.
	печное	центральное	в т. ч. ТЭЦ				местное	централ.	число квартир	жилая площадь			
+	+												

V. Характеристика помещений жилого дома

	По состоянию на			
	20 04 год	20 ____ год	20 ____ год	20 ____ год
Полезная площадь — кв. м.	15,54			
В том числе жилая пл. — кв. м.	15,54			
Всего квартир				
В том числе: 1 комната				
2 комнаты				
3 комнаты				
4 комнаты				
Всего жилых комнат:				

VI. Экспликация к поэтажному плану дома

Литера	Этаж, начиная с 1-го этажа кончая чердаком	Номер помещения (квартира и др.)	Помер по имену строения, комнаты, кухни, коридора и т. д.	Назначение частей помещения: жилая комната, кухня, коридор, ванная и т. п.	Формулы подсчета площади по внутреннему обмеру	Площадь по внутреннему обмеру кв. м			Высота помещений по внутреннему обмеру	Примечание относительно воздействия или самостоятельного переоборудованная площадь
						общая полезная жилая	используемая (под обшив)			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
A			1	жилая	$4,40 \times 4,40 = (4,40 \times 4,40)$		15,54	15,54		
					$21,00 \times 2,00 =$		15,54	15,54		





### VIII. Техническое описание жилого дома или его

Литера А

Число этажей \_\_\_\_\_

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание элементов [материал-конструкция или система, отделка и прочие]	Признаки износа кон [деформации, осадки,
1	2	3	4
1	Фундамент	<i>бутовый ленточный</i>	
2	Наружные и внутренние капитальные стены	<i>бревенчатые</i>	
3	Перегородки		
4	Перекрытия	Чердачное	
		Междуэтажное	<i>деревянное ступенчатое</i>
5	Крыша	<i>шиферная</i>	
6	Полы	1-го этажа	
		Последующих этажей	<i>дощатые</i>
7	Проемы	Окна	<i>д. в. чистые</i>
		Двери	<i>дощатые</i>
8	Отделка	Внутренняя	<i>окраска</i>
		Наружная	
9	Отопление		
	Кухонные очаги		
10	Электро и сантех. устройство		<i>н. в. о</i>
11	Крыльца, лестницы и прочие	<i>прочие</i>	

Процент износа, приведенный к 100 гр. 9x100 гр. 7

его основных частей и определение износа

1. Год постройки 1946

4	5	6	7	8	8	Текущие изменения											
						20 г.		20 г.		20 г.		20 г.					
						ИЗНОС											
10	11	12	13	14	15	16	17										
удов.	2,8	1	2,8	25	2,1												
удов.	38,3	1	38,3	30	11,49												
удов.	2,8	1	2,8	25	2,1												
удов.	11,8	1	11,8	25	2,95												
удов.	5,9	1	5,9	30	1,77												
удов.	4,4	1	4,4	30	1,32												
удов.	4,4	1	4,4	30	1,32												
удов.	2,9	1	2,9	30	0,87												
удов.	2,9	1	2,9	20	0,58												
удов.	11,8	1	11,8	30	3,54												
Итого	100	100	100	×	28,24	×		×		×			×				×

281



XI. Начисление стоимости строений и сооружений в ценах 1982 г.

Литера	Наименование строений и сооружений	На плане	Измеритель	Стоимость измерителя по таб.	Ценовой коэф.	Стоимость измер. после призм. коэф.	надбавка к стоимости измерителя		Стоимость измер. с поправками	Объем изъездной площади	Восстанов. стоимость (руб.)	Процент износа	Действительная стоимость (руб.)
							12,164						
A	Жилый дом	14	м <sup>3</sup>	55 <sup>00</sup>	1	55 <sup>00</sup>		118	86	55	6537	28	4707
Б	сени	23/164	м <sup>3</sup>	9 <sup>70</sup>	1,54	15		13	46	53	443	25	332
Б'	веранда	18	м <sup>2</sup>	110 <sup>00</sup>	1	110 <sup>00</sup>		22	71	5,0	1446	28	1070
											8406		6109
Г	забор	28/175	м	8,0	1	8,0		17	49	18,0	311	30	218
											311		218
											8217		6327
											23853		53640

11.2. Фотографии объекта оценки





### 11.3. Аналоги, используемые в процессе оценки Аналоги жилого дома Аналог №1

[https://www.avito.ru/baltasi/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_645\\_m\\_na\\_uchastke\\_41\\_sot\\_3387601570](https://www.avito.ru/baltasi/doma_dachi_kottedzhi/dom_645_m_na_uchastke_41_sot_3387601570)

**Дом 64,5 м² на участке 41 сот.**

640 000 Р

9 922 Р за м²  
В ипотеку от 6 914 Р/мес.  
[Позвонить онлайн](#)

8 906 329-06-31

[Написать сообщение](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

А есть планировка? [Най продавца!](#)

Топ уместно? [Когда можно посмотреть?](#)

Агентство Недвижимости «ОК»  
Агентство  
На Авто с Феврал 2012  
[Решения проверены](#)

Подписаться на продавца

Контактное лицо  
Мерданов Эндже

**О доме**

Количество комнат: 2	Санузел: на улице
Площадь дома: 64,5 м²	Ремонт: косметический
Площадь участка: 41 сот.	Электричество: есть
Этажей в доме: 1	Отопление: другое
Дни от дома: баня или сауна	Водоснабжение: центральное
Категория земель: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)	Канализация: нет
Год постройки: 1962	Способ продажи: возможна ипотека
Материал стен: бревно	Расстояние до центра города: 5 км

**Расположение**

Республика Татарстан, Балтасинский р.н, Норманское сельское поселение, с. Норма

[Показать карту](#)

**Готовитесь к продаже?**

Доверьте это партнеру Avito – поможет провести выгодную сделку.

Давайте расскажем

+7 999 999 99 99

[Оставить заявку](#)

Никаких накруток, вы предоставляете достоверные данные. Обработка ваших персональных данных согласно договору.

**Описание**

Art: 49842021

Продается дом в очень красивой деревне, по местоположению не далеко от районного центра 12 км, Салауское сельское поселение в деревне Сардаган. Дом полностью бревенчатый, 64,5 кв м

Земельный участок 41 соток. Имеется баня на дровах и хол. постройки. Газ, свет, в доме, вода на участке.

В деревне имеется начальная школа, магазин, мечеть.

По мебели все остается новым хозяевам.

Дом можно купить и на материнский капитал.

Содействие в одобрили ипотеки.

Можно без первоначального взноса.

Примем в оплату ваше жилье.

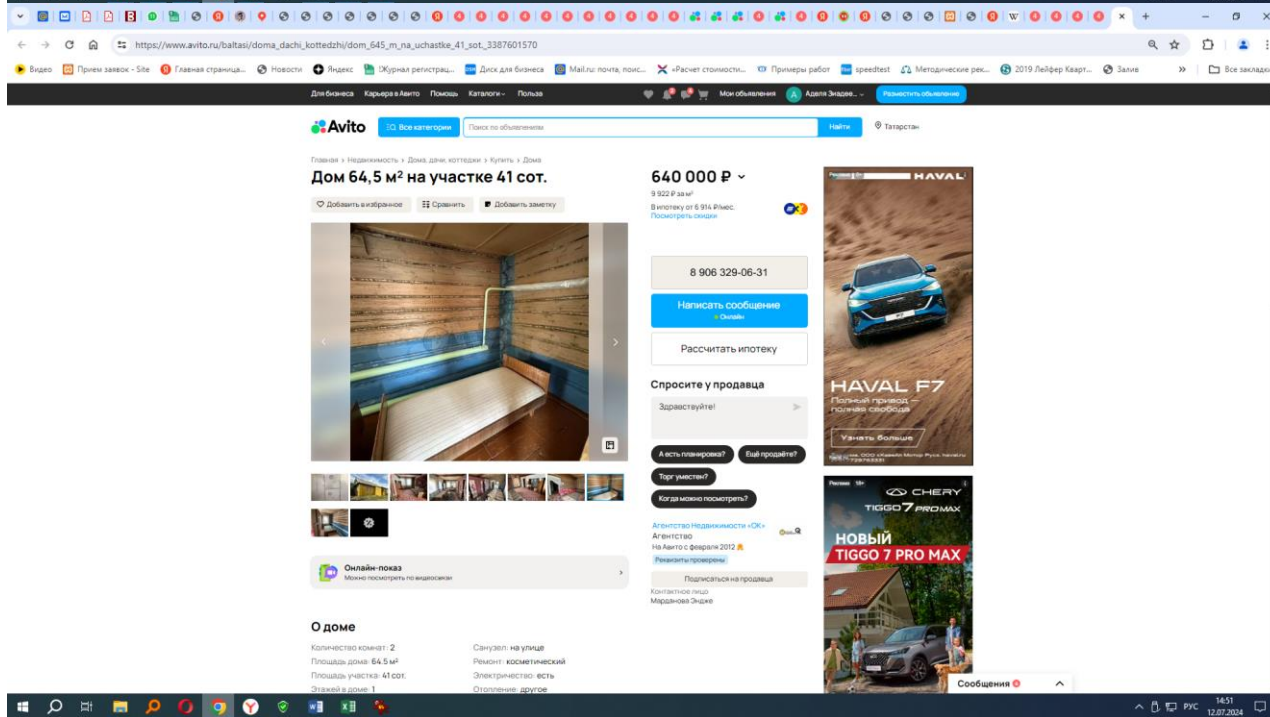
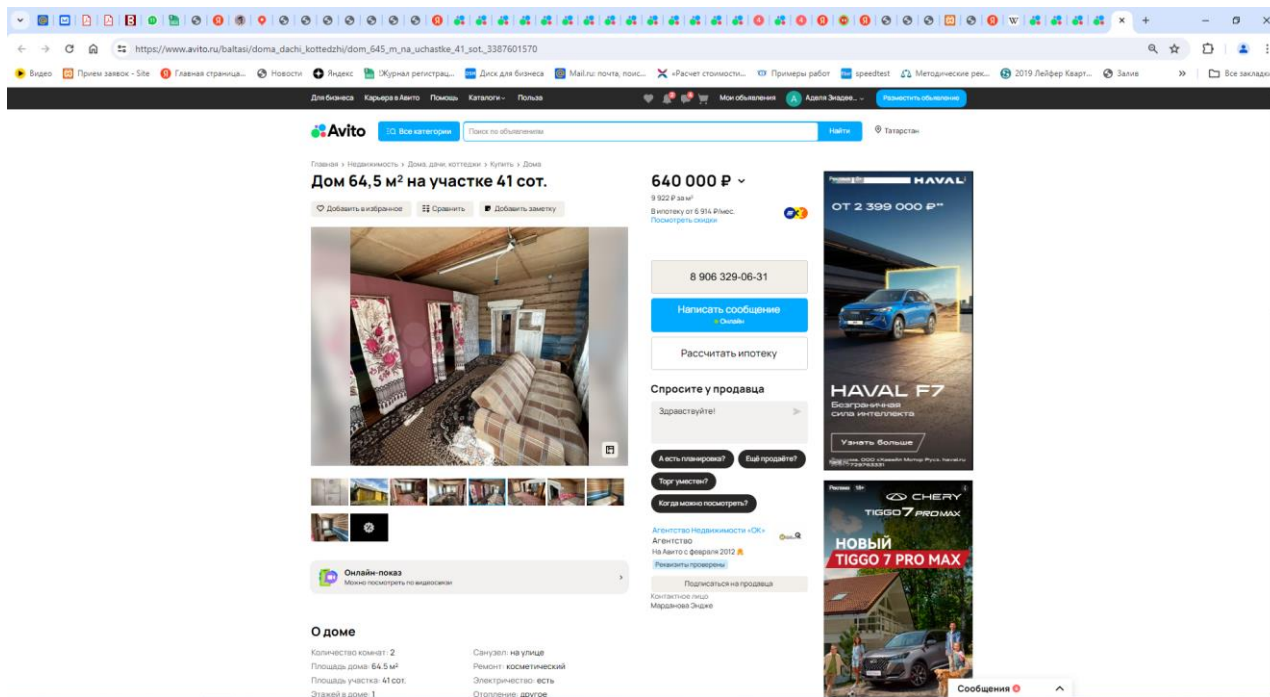
Объект.

Соседние деревни: Норма, Салаусь, Карелино.

Показ в любой день, звоните пишите.

Эндже Алмазона.

**Ипотека со скидкой на Avito**



Аналог №2

[https://www.avito.ru/baltasi/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_55\\_m\\_na\\_uchastke\\_36\\_sot\\_3965300397](https://www.avito.ru/baltasi/doma_dachi_kottedzhi/dom_55_m_na_uchastke_36_sot_3965300397)

**Дом 55 м² на участке 36 сот.**

699 000 Р

12 709 Р за м²  
В ипотеку от 7 561 Р/мес.  
[Посмотреть ипотеку](#)

8 958 725-09-20

[Написать сообщение](#)

[Расчитать ипотеку](#)

**Спросите у продавца**

Здравствуйте!

[А есть планировка?](#) [Был ли продавец?](#)

[Торг уместен?](#) [Когда можно посмотреть?](#)

**Агент**  
Частное лицо  
На Avito с апреля 2024

[Подписаться на продавца](#)

**О доме**

Количество комнат: 2  
Площадь дома: 55 м²  
Площадь участка: 36 сот.  
Этажей в доме: 1  
Категория земель: Личное подсобное хозяйство (ЛПХ)  
Материал стен: бревно  
Терраса или веранда: есть

Отопление: газовое  
Водоснабжение: скважина  
Газ: в доме  
Канализация: выгребная яма  
Интернет и ТВ: телевидение  
Парковка: нет  
Транспортная доступность: асфальтированная дорога  
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа  
Способ продажи: возможна ипотека  
Расстояние до центра города: 12 км

**Расположение**

Республика Татарстан, Балтасинский р-н, Карадуванское сельское поселение, д. Веренка Кня

[Показать карту](#)

**Готовитесь к продаже?**

Доверьте это партнеру Avito – поможет провести выгодную сделку.

**Дайте расказки**

+7 999 999 99 99 [Оставить заявку](#)

На основе анализа авторынка Avito разработана. Обработка ваших персональных данных согласно договору.

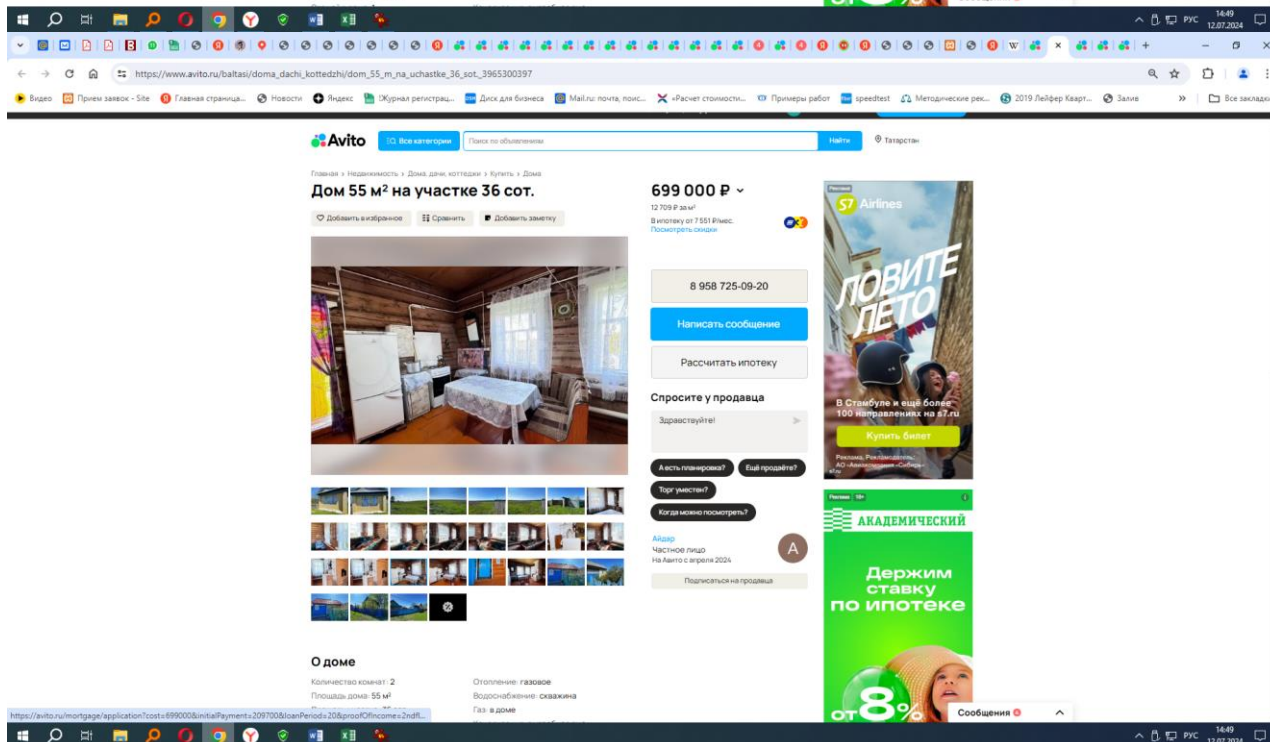
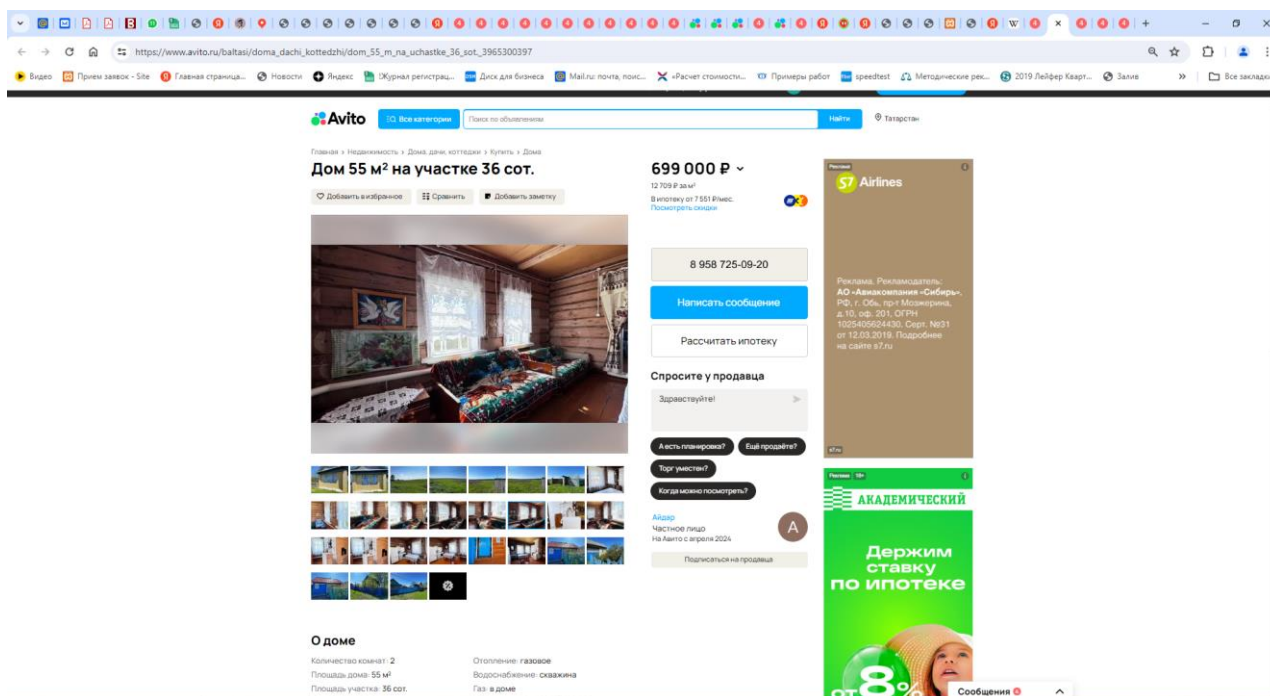
**Описание**

Продать хороший, бревенчатый дом.

**Ипотека со скидкой на Avito**

Стоимость жилья	Первый взнос	Срок ипотеки
699 000 Р	209 700 Р	20 лет

Одна заявка в несколько банков



Аналог №3

[https://www.avito.ru/malmyzh/doma\\_dachi\\_kottedzhi/dom\\_375\\_m\\_na\\_uchastke\\_118\\_sot\\_2189067417](https://www.avito.ru/malmyzh/doma_dachi_kottedzhi/dom_375_m_na_uchastke_118_sot_2189067417)

**Дом 37,5 м<sup>2</sup> на участке 11,8 сот.**

450 000 Р  
12 000 Р за м<sup>2</sup>

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

**Написать сообщение**

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

А есть планировка? **Най планировку?**  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Гулнар  
Частное лицо  
На Авито с июня 2011  
Эквивалент: 5 лет OOO

**О доме**  
Количество комнат: 2  
Площадь дома: 37,5 м<sup>2</sup>  
Площадь участка: 11,8 сот.  
Этажей в доме: 1  
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)  
Материал стен: бревно  
Санузел: на улице

Коммуникации: электричество, газ, отопление  
Ремонт: косметический  
Транспортная доступность: асфальт, ровная дорога  
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа  
Расстояние до центра города: 16 км

**Расположение**  
Республика Татарстан, Балташевский р.н., д. Смоль, ул. Баумана, 77

**КРЕДИТКА ДЛЯ ОТПУСКА**  
Увеличили лимит до 1 000 000 Р

**КУПИ КАМАЗ-54901**  
С ТЕНОВЫМ ПОЛУПРИЦЕПОМ

**Дом 37,5 м<sup>2</sup> на участке 11,8 сот.**

450 000 Р  
12 000 Р за м<sup>2</sup>

Без звонков  
Пользователь предпочитает сообщения

**Написать сообщение**

**Спросите у продавца**  
Здравствуйте!

А есть планировка? **Най планировку?**  
Торг уместен?  
Когда можно посмотреть?

Гулнар  
Частное лицо  
На Авито с июня 2011  
Эквивалент: 5 лет OOO

**О доме**  
Количество комнат: 2  
Площадь дома: 37,5 м<sup>2</sup>  
Площадь участка: 11,8 сот.  
Этажей в доме: 1  
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)  
Материал стен: бревно  
Санузел: на улице


Коммуникации: электричество, газ, отопление  
Ремонт: косметический  
Транспортная доступность: асфальт, ровная дорога  
Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа  
Расстояние до центра города: 16 км

**Расположение**  
Республика Татарстан, Балташевский р.н., д. Смоль, ул. Баумана, 77

**КРЕДИТКА ДЛЯ ОТПУСКА**  
Увеличили лимит до 1 000 000 Р

**КУПИ КАМАЗ-54901**  
С ТЕНОВЫМ ПОЛУПРИЦЕПОМ  
И ПОЛУЧИ ВЫГОДУ ОТ 1 МЛН РУБ.\*

https://www.avito.ru/malmyzh/doma\_dachi\_kottedzhi/dom\_375\_m\_na\_uchastke\_118\_sot\_2189067417



**450 000 Р**  
12 000 Р за м²

Без звонков  
Пользователь продолжает сообщение

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? **Есть планировка!**

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Публикация  
Частное лицо  
На Avito с июня 2011  
Финансы: 5 из 100

Подписаться на продавца

**Кредитка для отпуска**  
Увеличили лимит до 1 000 000 Р

**KAMAZ-54901**  
С ТЕНТОВЫМ ПОЛУПРИЦЕПОМ

8-800-555-00-99  
www.kamaz.ru

**О доме**


Количество комнат: 2  
Площадь дома: 37,5 м²  
Площадь участка: 11,8 сот.  
Этажей в доме: 1  
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)  
Материал стен: бревно  
Санузлы: на улице

Коммуникации: электричество, газ, отопление  
Ремонт: косметический  
Транспортная доступность: асфальтированная дорога  
Инфраструктура: рынок, магазин, аптека, детский сад, школа  
Расстояние до центра города: 16 км

**Расположение**

Республика Татарстан, Балтасинский р.н., д. Смиль, ул. Баумана, 77

Скрыть карту

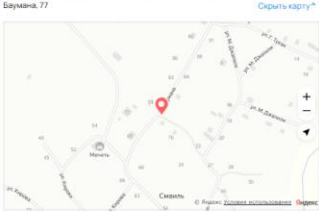


https://www.avito.ru/malmyzh/doma\_dachi\_kottedzhi/dom\_375\_m\_na\_uchastke\_118\_sot\_2189067417

**Расположение**

Республика Татарстан, Балтасинский р.н., д. Смиль, ул. Баумана, 77

Скрыть карту



**450 000 Р**  
12 000 Р за м²

Без звонков  
Пользователь продолжает сообщение

Написать сообщение

Спросите у продавца

Здравствуйте!

А есть планировка? **Есть планировка!**

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Публикация  
Частное лицо  
На Avito с июня 2011  
Финансы: 5 из 100

Подписаться на продавца

**КУПИ KAMAZ-54901**  
С ТЕНТОВЫМ ПОЛУПРИЦЕПОМ  
И ПОЛУЧИ ВЫГОДУ ОТ 1 МЛН РУБ.\*

\* Выгода от рекомендованной розничной цены за тягу и за полуприцеп

**Готовитесь к продаже?**

Доверьте это партнеру Avito – поможет провести выгодную сделку.

Дайте рассказ

+7 999 999 99 99

Оставить заявку

**Описание**

Продается дом с участком в д. Смиль Балтасинского района. Дом расположен в центре села. Отопление - газ.  
В доме две комнаты: кухня и зал.  
Асфальтовой дороге до дома.  
Земельный участок далеко от Шумлы - не болотистый.

М² 2189067417 - 12 июня в 20:45 - 1093 просмотра (10 секунд)

Пожалуйста

## Аналоги земельного участка

## Аналог №1

[https://baltasi.gde.ru/c/prodam\\_zemelnyy\\_uchastok\\_63542141.html](https://baltasi.gde.ru/c/prodam_zemelnyy_uchastok_63542141.html)

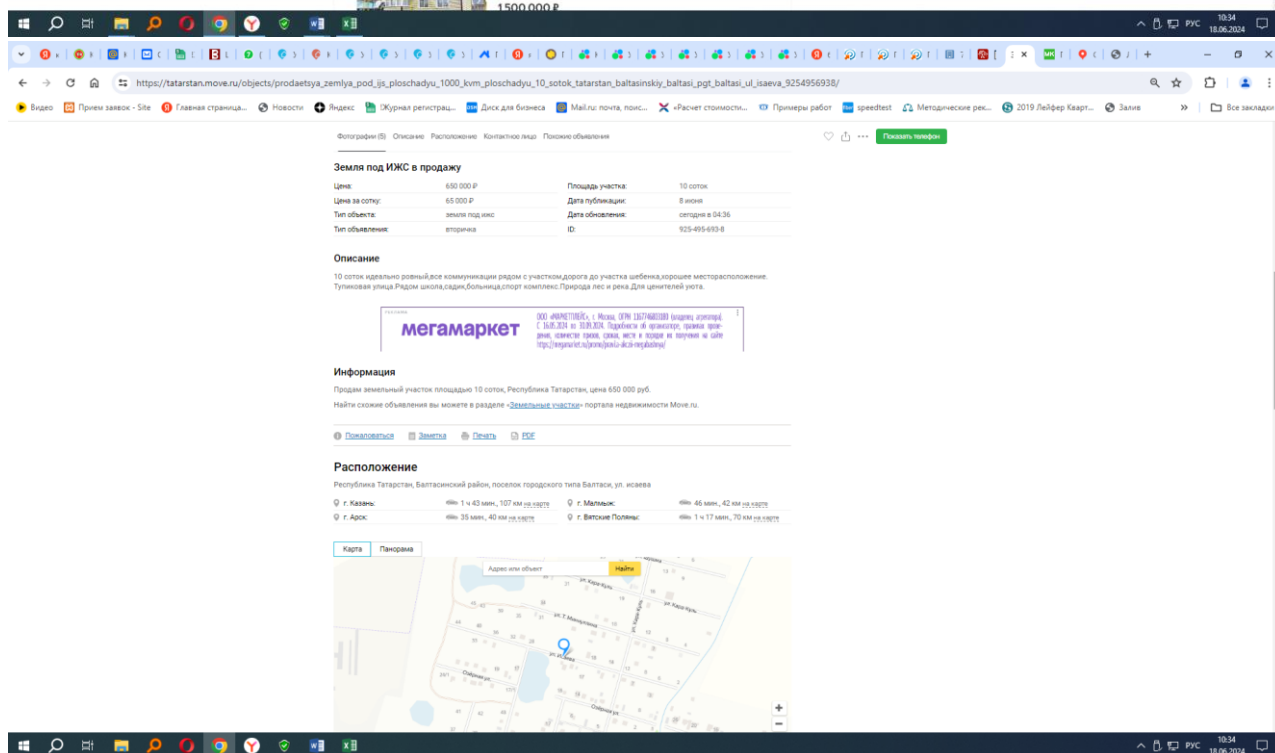
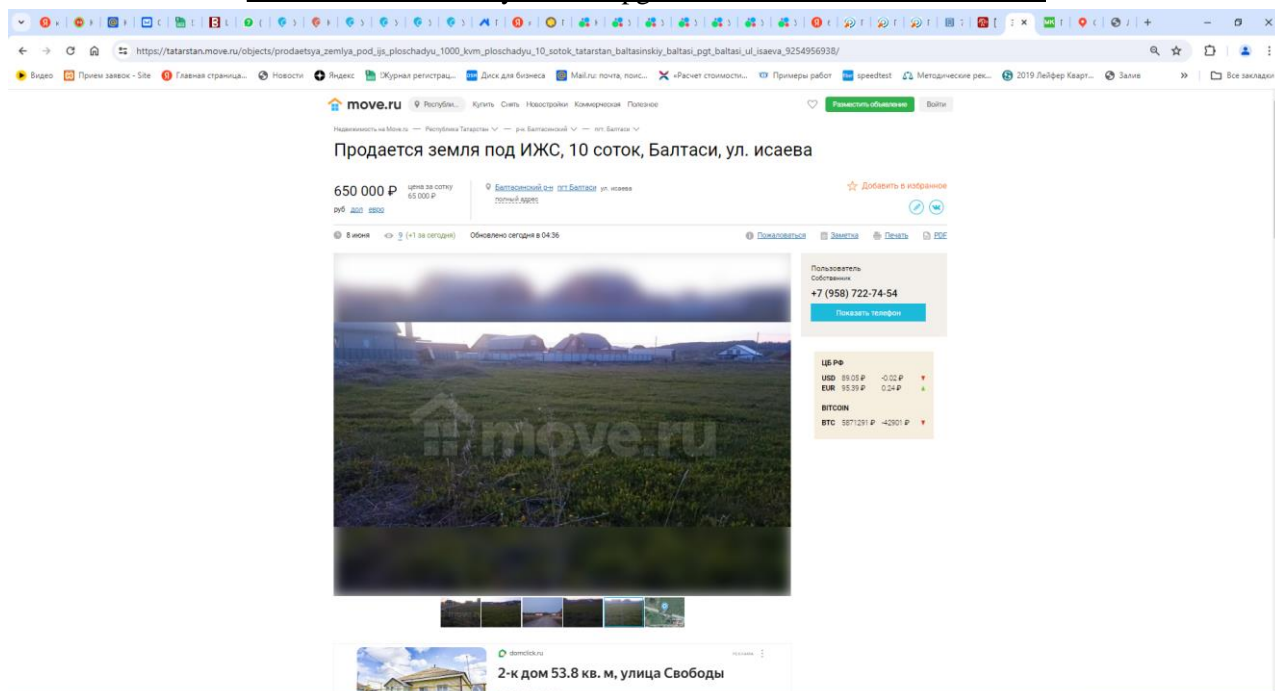
The screenshot shows a web browser displaying a real estate listing on the website [https://baltasi.gde.ru/c/prodam\\_zemelnyy\\_uchastok\\_63542141.html](https://baltasi.gde.ru/c/prodam_zemelnyy_uchastok_63542141.html). The listing is for a land plot located on **Ленина ул.** (Lenina St.) for sale at a price of **280 000 ₪**. The main image shows a green field with a large 'R' logo and the text 'АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ'. To the right of the main image is a grid of smaller images showing different views of the plot and surrounding area. Below the main image is a text description in Russian:

ПРОДАЕТСЯ ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК в селе НОРМА. ПЛОЩАДЬ УЧАСТКА 25 СОТОК. ЗЕМЛЯ ЧЕРНОЗЕМ, ПРЯМОУГОЛЬНОЙ ФОРМЫ, РАСПОЛОЖЕНО В РОВНОЙ МЕСТНОСТИ. УЧАСТОК ЧИСТЫЙ. СВЕТ, ВОДА, ГАЗ ПРОВЕДЕНЫ ДО УЧАСТКА. АСФАЛЬТОВАЯ ДОРОГА. В ШАГОВОЙ ДОСТУПНОСТИ ШКОЛА, ДЕТСКИЙ САД, МАГАЗИНЫ, СДК. НЕПОДАЛЕКУ ЕСТЬ РЕЧКА. РЯДОМ НАХОДЯТСЯ УЛИЦЫ: М.ГАФУРИ, МУСА ДЖАЛИЛЯ, ГАГАРИНА, КАЗАНСКАЯ. Рассмотрим все варианты оплаты. Обмен, прием в оплату Ваше жилье. Содействие в одобрении Ипотеки. ЦЕНА: 280 000 рублей. ЭНДЖЕ АЛМАЗОВНА.

On the right side of the listing, there is a green button with the phone number **+7 (987) 226-91-10** and a blue button labeled **Написать сообщение**. Below these buttons, it says **Агентство недвижимости ok** and **На сайте с мая 2019**. At the bottom of the listing, it says **п. Балтасы, Ленина ул.** and **Просмотров 40**. The browser's address bar and taskbar are also visible.

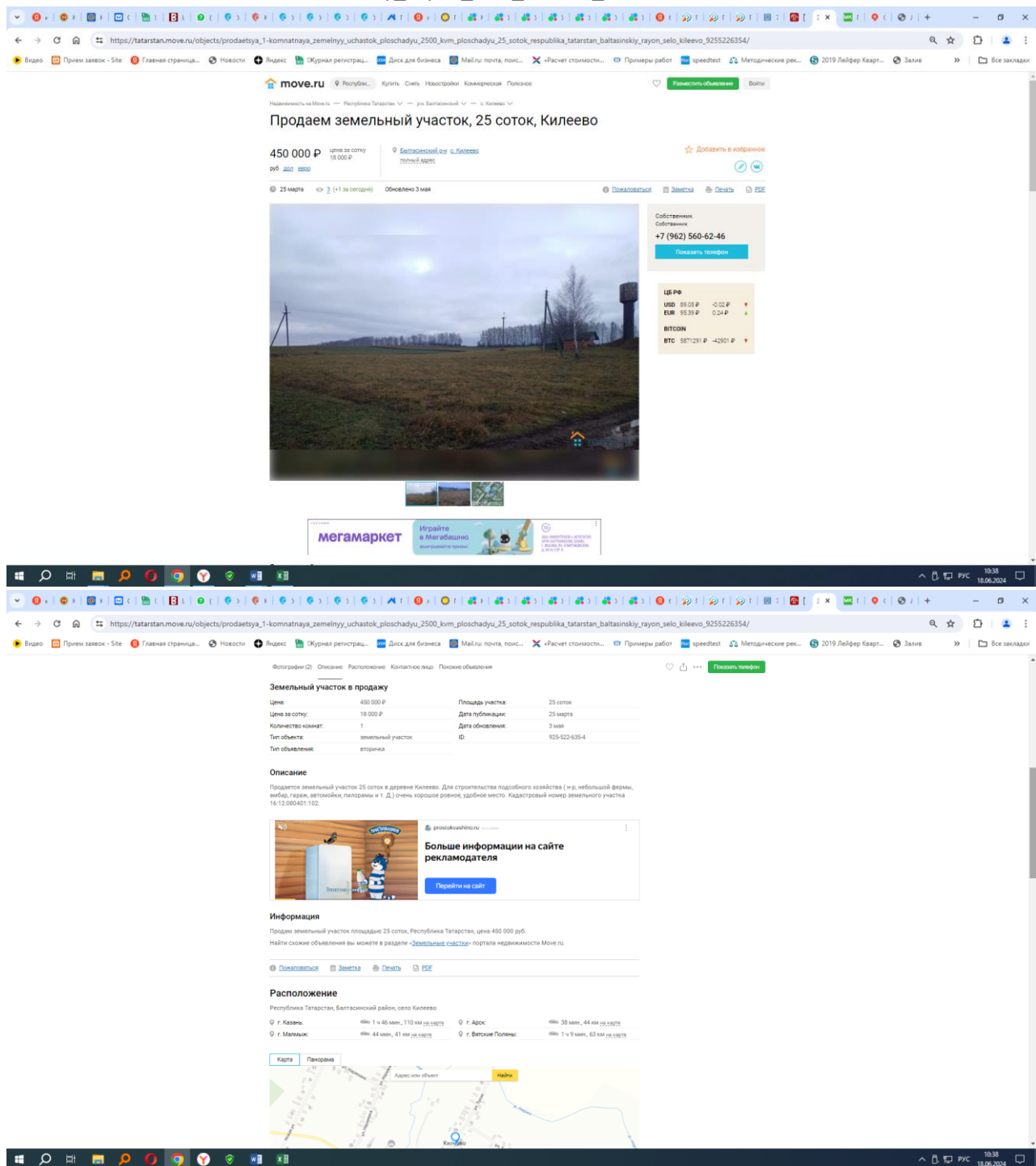
Аналог №2

[https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya\\_zemlya\\_pod\\_ijs\\_ploschadyu\\_1000\\_kv\\_m\\_ploschadyu\\_10\\_sotok\\_tatarstan\\_baltasinskiy\\_baltasi\\_pgt\\_baltasi\\_ul\\_isaeva\\_9254956938/](https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_zemlya_pod_ijs_ploschadyu_1000_kv_m_ploschadyu_10_sotok_tatarstan_baltasinskiy_baltasi_pgt_baltasi_ul_isaeva_9254956938/)



Аналог №3

[https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya\\_1-komnatnaya\\_zemelnyy\\_uchastok\\_ploshchadyu\\_2500\\_kv\\_ploshchadyu\\_25\\_sotok\\_respublika\\_tatarstan\\_bal-tasinskiy\\_rayon\\_selo\\_kileevo\\_9255226354/](https://tatarstan.move.ru/objects/prodaetsya_1-komnatnaya_zemelnyy_uchastok_ploshchadyu_2500_kv_ploshchadyu_25_sotok_respublika_tatarstan_bal-tasinskiy_rayon_selo_kileevo_9255226354/)





## 11.4. Документы Оценщика и Организации



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017

Оценщик:

**Зиадеева Аделия Равилевна**

ИНН 164807060302

включен в реестр СРО «СФСО»:  
25.10.2018 г., регистрационный № 732

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 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства – до дня прекращения членства в СРО «СФСО».

Выдано «24» января 2024 г.

Президент

М.П.



М.А. Скатов



0589

В случае прекращения членства настоящее свидетельство подлежит возврату в СРО «СФСО»

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
23 декабря 2016 года за № 0017





