ОТЧЕТ №414/2

об оценке рыночной стоимости
земельных участков и жилых помещений,
расположенных по адресу:
Республика Татарстан,
Чистопольский муниципальный район,
г. Чистополь в двух частях
(том I)

Дата оценки 05 января 2022 г.
Дата составления 14 января 2022 г.

ЗАКАЗЧИК: **АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: **ООО «Экспертно-аналитический центр «Логос»**

КАЗАНЬ 2022 г.

Сопроводительное письмо

Конкурсному управляющему
АО «Агентство по ипотечному
жилищному кредитованию
Республики Татарстан»
Онуфриенко Ю.В.

Уважаемый Юрий Вячеславович!

По Вашей просьбе, в соответствии с Договором №414 от 08.11.2021 г. на оказание услуг по оценке имущества Оценщик провёл оценку рыночной стоимости земельных участков и жилых помещений, расположенных по адресу: Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь.

Проведённые расчёты и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что с учётом ограничительных условий, сделанных допущений на дату оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки составляет:

103 628 200 (Сто три миллиона шестьсот двадцать восемь тысяч двести) рублей.

Оценка объекта была проведена по состоянию на 05.01.2022 г.

Оценщиком не проводилась как часть работы юридическая экспертиза правоустанавливающих документов, подтверждающих право собственности. Выводы, содержащиеся в прилагаемом Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика. Оценщиком не проводилась аудиторская и иная финансовая проверка данных, предоставленных Заказчиком. Предоставленная Заказчиком информация принята как достоверная, если в отчете не указано иное.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии с приказами МЭРТ РФ №297, №298, №299 об утверждении Федерального стандарта оценки от 20.05.2015г. (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), в соответствии с приказом МЭРТ РФ611 об утверждении Федерального стандарта оценки от 25.09.2014г. (ФСО №7).

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Информацию и анализ, использованные для оценки, Вы найдете в соответствующих разделах Отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением, директор
ООО «Экспертно-аналитический
центр «Логос» **Р.Ф. Рафиков**

Оглавление

1. Основные факты и выводы 4
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки 4
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки 4
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 5
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки 6
1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости 7
2. Задание на оценку 8
2.1 Объект оценки 8
2.2 Имущественные права на объект оценки 15
2.3 Цель оценки 15
2.4 Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения 15
2.5 Вид стоимости 16
2.6 Дата оценки 16
2.7 Срок проведения оценки 16
2.8 Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка 16
3. Заявление о соответствии 18
4. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки 18
5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике 19
6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения 21
7. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения 23
8. Применяемые стандарты оценки 25
9. Точное описание объекта оценки 26
9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки 26
9.1.1 Имущественные права 26
9.1.2 Обременения, связанные с объектом оценки 27
9.2 Физические свойства объекта оценки 27
9.3 Износ 34
9.4 Устаревания 35
9.5 Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки 35
9.6 Информация о текущем использовании объекта оценки 36
9.7 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 36
10. Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов 76
11. Описание процесса оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснованием отказа от применения подходов к оценке объекта оценки 102
11.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования 102
11.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата 108
12. Затратный подход 111
12.1 Обоснование отказа от использования затратного подхода 111
13. Доходный подход 111
13.1 Обоснование отказа от использования доходного подхода 111
14. Сравнительный подход 112
15. Определение стоимости жилых помещений 178
1.1 Применение затратного подхода 178
1.2 Применение доходного подхода 179
1.3 Применение сравнительного подхода 180
16. Согласование результатов и определение рыночной стоимости объекта оценки 201
15.1.Описание процедуры согласования 201
15.2.Обоснование выбора использованных весов 201
15.3 Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки 204
17. Приложения 210

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения оценки является Договор на проведение оценки №414 от 08.11.2021 г. между Заказчиком – АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан» и Исполнителем – ООО «Экспертно-аналитический центр «Логос».

1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются земельные участки и жилые помещения, расположенные по адресу: Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь, табл. 1.1.

Таблица 1.1 Описание объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Ограничения права	Кадастровая стоимость, руб.
1	2	3	4	5	6
Земельные участки					
1	Земельный участок	16:00:000000:1240	61 926	Имеются	3 997 942,56
2	Земельный участок	16:00:000000:1241	99 624	Имеются	6 431 725,44
3	Земельный участок	16:00:000000:44	61 366	Имеются	18 162 495,02
4	Земельный участок	16:00:000000:876	58 458	Имеются	3 774 048,48
5	Земельный участок	16:42:000000:996	17 788	Имеются	82 892,08
6	Земельный участок	16:42:201102:1019	6 581	Отсутствуют	1 846 760,22
7	Земельный участок	16:42:201102:1023	3 528	Отсутствуют	990 027,36
8	Земельный участок	16:42:201102:1028	3 258	Отсутствуют	914 259,96
9	Земельный участок	16:42:201102:1029	7 306	Отсутствуют	2 050 209,72
10	Земельный участок	16:42:201102:1052	630	Отсутствуют	176 790,60
11	Земельный участок	16:42:201102:1053	630	Отсутствуют	176 790,60
12	Земельный участок	16:42:201102:1054	630	Отсутствуют	176 790,60
13	Земельный участок	16:42:201102:1057	700	Отсутствуют	196 434,00
14	Земельный участок	16:42:201102:1058	630	Отсутствуют	176 790,60
15	Земельный участок	16:42:201102:472	6 950	Имеются	661 501,00
16	Земельный участок	16:42:201102:529	259	Отсутствуют	5 350,00
17	Земельный участок	16:42:201102:530	946	Отсутствуют	5 350,00
18	Земельный участок	16:42:201102:531	300	Отсутствуют	5 350,00
19	Земельный участок	16:42:201102:532	2 612	Отсутствуют	13 634,64
20	Земельный участок	16:42:201102:533	15 521	Имеются	61 618,37
21	Земельный участок	16:42:201102:534	13 560	Имеются	14 238,00
22	Земельный участок	16:42:201102:535	25 008	Отсутствуют	130 541,76
23	Земельный участок	16:42:201102:616	984	Отсутствуют	101 184,72
24	Земельный участок	16:42:201102:816	2 092	Отсутствуют	593 730,52
25	Земельный участок	16:42:201102:821	7 801	Отсутствуют	2 189 116,62
26	Земельный участок	16:42:201102:823	18 134	Отсутствуют	47 404 270,74
27	Земельный участок	16:42:201102:824	11 227	Отсутствуют	29 348 612,97
28	Земельный участок	16:42:201102:825	11 378	Отсутствуют	33 768 424,86
29	Земельный участок	16:42:201102:826	13 868	Отсутствуют	41 158 421,16
30	Земельный участок	16:42:201102:869	15 666	Имеются	1 011 396,96
31	Земельный участок	16:42:201102:993	441	Имеются	1 308 830,67
32	Земельный участок	16:42:201102:994	400	Отсутствуют	1 187 148,00
33	Земельный участок	16:42:201102:995	789	Имеются	2 341 649,43
34	Земельный участок	16:42:201102:996	10 008	Имеются	29 702 442,96
35	Земельный участок	16:42:201103:316	595	Отсутствуют	43 089,90
36	Земельный участок	16:42:201103:317	1 084	Отсутствуют	78 503,28
ИТОГО:			482 678		**230 288 363,80**

Таблица 1.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6
Жилые помещения					
37	Жилое помещение	16:42:201102:951	22,5	Отсутствуют	262 708,65
38	Жилое помещение	16:42:201102:956	53,5	Отсутствуют	624 662,79
39	Жилое помещение	16:42:201102:959	18,7	Отсутствуют	218 340,08
40	Жилое помещение	16:42:201102:962	18,7	Отсутствуют	218 340,08
	ИТОГО:		113		**1 324 051,60**
	ВСЕГО:				**231 612 415,40**

Подробное описание объекта оценки представлено в разделе 9 данного Отчета об оценке.

1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При оценке рыночной стоимости объекта оценки была изучена возможность применения доходного, затратного и сравнительного подходов. При проведении расчетов был использован сравнительный подход. В соответствующих раздела отчета обоснован отказ от применения затратного и доходного подходов. Ниже отражены результаты.

Таблица 1.2 Результаты расчета рыночной стоимости с применением различных подходов

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
1	2	3	4	5	6
Земельные участки					
1	Земельный участок	16:00:000000:1240	Не применялся	Не применялся	2 624 000
2	Земельный участок	16:00:000000:1241	Не применялся	Не применялся	3 267 000
3	Земельный участок	16:00:000000:44	Не применялся	Не применялся	15 365 000
4	Земельный участок	16:00:000000:876	Не применялся	Не применялся	12 815 000
5	Земельный участок	16:42:000000:996	Не применялся	Не применялся	758 000
6	Земельный участок	16:42:201102:1019	Не применялся	Не применялся	3 162 000
7	Земельный участок	16:42:201102:1023	Не применялся	Не применялся	2 616 000
8	Земельный участок	16:42:201102:1028	Не применялся	Не применялся	2 448 000
9	Земельный участок	16:42:201102:1029	Не применялся	Не применялся	4 790 000
10	Земельный участок	16:42:201102:1052	Не применялся	Не применялся	625 000
11	Земельный участок	16:42:201102:1053	Не применялся	Не применялся	625 000
12	Земельный участок	16:42:201102:1054	Не применялся	Не применялся	625 000
13	Земельный участок	16:42:201102:1057	Не применялся	Не применялся	682 000
14	Земельный участок	16:42:201102:1058	Не применялся	Не применялся	625 000
15	Земельный участок	16:42:201102:472	Не применялся	Не применялся	1 620 000
16	Земельный участок	16:42:201102:529	Не применялся	Не применялся	7 700
17	Земельный участок	16:42:201102:530	Не применялся	Не применялся	25 100
18	Земельный участок	16:42:201102:531	Не применялся	Не применялся	8 800
19	Земельный участок	16:42:201102:532	Не применялся	Не применялся	57 000
20	Земельный участок	16:42:201102:533	Не применялся	Не применялся	243 900
21	Земельный участок	16:42:201102:534	Не применялся	Не применялся	460 000
22	Земельный участок	16:42:201102:535	Не применялся	Не применялся	376 700
23	Земельный участок	16:42:201102:616	Не применялся	Не применялся	371 000
24	Земельный участок	16:42:201102:816	Не применялся	Не применялся	1 220 000
25	Земельный участок	16:42:201102:821	Не применялся	Не применялся	5 058 000
26	Земельный участок	16:42:201102:823	Не применялся	Не применялся	10 196 000
27	Земельный участок	16:42:201102:824	Не применялся	Не применялся	6 845 000
28	Земельный участок	16:42:201102:825	Не применялся	Не применялся	6 922 000
29	Земельный участок	16:42:201102:826	Не применялся	Не применялся	8 159 000
30	Земельный участок	16:42:201102:869	Не применялся	Не применялся	375 000
31	Земельный участок	16:42:201102:993	Не применялся	Не применялся	400 000
32	Земельный участок	16:42:201102:994	Не применялся	Не применялся	428 000

Таблица 1.2 Продолжение

1	2	3	4	5	6
33	Земельный участок	16:42:201102:995	Не применялся	Не применялся	648 000
34	Земельный участок	16:42:201102:996	Не применялся	Не применялся	5 351 000
35	Земельный участок	16:42:201103:316	Не применялся	Не применялся	29 000
36	Земельный участок	16:42:201103:317	Не применялся	Не применялся	51 000
	Итого:				99 879 200
Жилые помещения					
37	Жилое помещение	16:42:201102:951	Не применялся	Не применялся	725 000
38	Жилое помещение	16:42:201102:956	Не применялся	Не применялся	1 818 000
39	Жилое помещение	16:42:201102:959	Не применялся	Не применялся	603 000
40	Жилое помещение	16:42:201102:962	Не применялся	Не применялся	603 000
	Итого:				3 749 000
	ВСЕГО:				**103 628 200**

1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 1.3 Расчет итоговой величины стоимости

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
Земельные участки					
1	Земельный участок	16:00:000000:1240	61 926	2 624 000	42
2	Земельный участок	16:00:000000:1241	99 624	3 267 000	33
3	Земельный участок	16:00:000000:44	61 366	15 365 000	250
4	Земельный участок	16:00:000000:876	58 458	12 815 000	219
5	Земельный участок	16:42:000000:996	17 788	758 000	43
6	Земельный участок	16:42:201102:1019	6 581	3 162 000	480
7	Земельный участок	16:42:201102:1023	3 528	2 616 000	741
8	Земельный участок	16:42:201102:1028	3 258	2 448 000	751
9	Земельный участок	16:42:201102:1029	7 306	4 790 000	656
10	Земельный участок	16:42:201102:1052	630	625 000	992
11	Земельный участок	16:42:201102:1053	630	625 000	992
12	Земельный участок	16:42:201102:1054	630	625 000	992
13	Земельный участок	16:42:201102:1057	700	682 000	974
14	Земельный участок	16:42:201102:1058	630	625 000	992
15	Земельный участок	16:42:201102:472	6 950	1 620 000	233
16	Земельный участок	16:42:201102:529	259	7 700	30
17	Земельный участок	16:42:201102:530	946	25 100	27
18	Земельный участок	16:42:201102:531	300	8 800	29
19	Земельный участок	16:42:201102:532	2 612	57 000	22
20	Земельный участок	16:42:201102:533	15 521	243 900	16
21	Земельный участок	16:42:201102:534	13 560	460 000	34
22	Земельный участок	16:42:201102:535	25 008	376 700	15
23	Земельный участок	16:42:201102:616	984	371 000	377
24	Земельный участок	16:42:201102:816	2 092	1 220 000	583
25	Земельный участок	16:42:201102:821	7 801	5 058 000	648
26	Земельный участок	16:42:201102:823	18 134	10 196 000	562
27	Земельный участок	16:42:201102:824	11 227	6 845 000	610
28	Земельный участок	16:42:201102:825	11 378	6 922 000	608
29	Земельный участок	16:42:201102:826	13 868	8 159 000	588
30	Земельный участок	16:42:201102:869	15 666	375 000	24
31	Земельный участок	16:42:201102:993	441	400 000	907

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
32	Земельный участок	16:42:201102:994	400	428 000	1 070
33	Земельный участок	16:42:201102:995	789	648 000	821
34	Земельный участок	16:42:201102:996	10 008	5 351 000	535
35	Земельный участок	16:42:201103:316	595	29 000	49
36	Земельный участок	16:42:201103:317	1 084	51 000	47
	ИТОГО:		482 565	**99 879 200**	
Жилые помещения					
37	Жилое помещение	16:42:201102:951	22,5	725 000	32 222
38	Жилое помещение	16:42:201102:956	53,5	1 818 000	33 981
39	Жилое помещение	16:42:201102:959	18,7	603 000	32 246
40	Жилое помещение	16:42:201102:962	18,7	603 000	32 246
	ИТОГО:		113	**3 749 000**	
	ВСЕГО:			**103 628 200**	

Проведенные расчеты и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений на дату оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки составляет:
103 628 200 (Сто три миллиона шестьсот двадцать восемь тысяч двести) рублей.

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость объекта (п. 26 ФСО №1, п. 30 ФСО №7)

Итоговая стоимость объекта оценки (земельных участков и жилых помещений) может находиться в интервале: **от 73 108 000 руб. до 134 157 000 руб.**

1.5 Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Предполагается использование результатов оценки для определения начальной цены объекта оценки для продажи на открытых торгах в рамках процедуры несостоятельности (банкротства).

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки, кроме специально установленных предполагаемым использованием результатов оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1 Объект оценки

1.1. Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей.

Объектом оценки являются 36 земельных участка и 4 жилых помещения, расположенные по адресу: Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь.

Далее в таблице 2.1 приведено описание оцениваемых объектов недвижимости с указанием кадастрового номера объекта, общей площади, категории земель и вида разрешенного использования, особенностей местоположения, ограничения прав.

Оцениваемые земельные участки расположены в северо-восточной части города Чистополь. Эти земельные участки являются частью большой территории для перспективной застройки в городе Чистополь.

В составе оцениваемого имущества 36 земельных участка, которые отличаются друг от друга по категории земель и разрешенному виду использования. Несмотря на то, что земельные участки расположены достаточно компактно, от восточной границы города Чистополь до деревни Змеево, часть земельных участков представлены категорией земель: земли населенных пунктов с разделением под ИЖС и сельскохозяйственное производство. Другая часть земель представлена землями сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства.

Часть земельных участков используется в качестве общепоселковых дорог, по которым осуществляется проезд автомобильным транспортом к другим земельным участкам. Эти дороги строились в 2015 г.

Для использования участков по прямому назначению необходимо, чтобы земельные участки были отмежеваны по небольшой площади, имели удобные подъездные пути, а также имели оснащение инженерно-техническими коммуникациями (газ, свет, вода).

В данном случае выполняются не все требования в отношении оцениваемых земельных участков.

Большинство оцениваемых земельных участков имеют различную конфигурацию, иногда – многоконтурную. Также требует проработки вопрос оснащенности коммуникациями.

Для перспективной застройки правой части Чистополя – от восточной границы города до поселка Ерыклинский – необходимо разрешить вопрос с подведением коммуникаций до осваиваемых территорий. Это касается снабжения электричеством, газом и водоснабжением.

На начальном этапе застройки вновь застраиваемых территорий было отмежевано и продано несколько десятков земельных участков. Граждане, купившие эти земельные участки, подали заявки в электросетевую компанию. Для обеспечения потребности в электроэнергии, электросетевая компания протянула часть мощностей от п. Юлдуз.

Однако для комплексной застройки обширной территории (более 65 га) в северо-восточной части города требуется строительство электрической станции большей мощности.

Технические требования предполагали, что для электроснабжения такой территории потребуется станция мощностью 5 МВт.

Помимо электроснабжения остро стоит вопрос о строительстве новых очистных станций для обслуживания новых территорий.

Часть оцениваемых земельных участков расположены в непосредственной близости от территории городского водозабора. Водозабор осуществляется на берегу реки Кама. Эти земельные участки, граничащие с территорией водозабора, имеют ограничения права, связанные с использованием сточных вод в целях регулирования плодородия почв, размещения кладбищ, скотомогильников, движения и стоянки транспортных средств, размещения АЗС, складов ГСМ, хранилищ пестицидов и агрохимикатов, распашки земель, добычи полезных ископаемых, выпаса сельскохозяйственных животных и т.д.

Охранная зона используется для обеспечения бесперебойного водоснабжения города.

Для планирования газоснабжения требуется провести межевание территории на земельные участки под ИЖС. Затем согласовать технические условия. Заказать и утвердить проект строительства.

Впоследствии от магистрального газопровода тянут газопровод на земельный участок.

Кроме того, часть земельных участков имеет ограничения права, связанные с расположением на этих земельных участках линий электропередач.

В составе оцениваемых земельных участков имеется три земельных участка, которые используется в качестве автодорог. Земельные участки К№16:00:000000:1241, 16:00:000000:876, 16:42:201102:869 представляют собой вытянутую полосу или перекресток. Фактически участки используются в качестве дорог. В том числе один земельный участок К№16:00:000000:876 имеет асфальтовое покрытие.

Земельный участок К№16:00:000000:1241 площадью 99 624 кв.м представляет собой многоконтурный земельный участок. Отдельные контуры земельного участка представляют собой участки с прямоугольной или квадратной формой, а остальные контуры представляют собой участки под эксплуатацию внутрипоселковых дорог без асфальтового покрытия. Таким образом ценность земельного участка К№16:00:000000:1241 распределена неравномерно. Часть земельного участка с правильной формой может быть использована для сельскохозяйственного производства (или в перспективе под застройку), а часть земельного участка под дорогами имеет меньшую ценность, т.к. имеет вспомогательное значение и используется для общественных нужд – для эксплуатации дороги.

Земельные участки К№16:42:201102:1019, 16:42:201102:1023, 16:42:201102:1028, 16:42:201102:1029, 16:42:201102:1052, 16:42:201102:1053, 16:42:201102:1054, 16:42:201102:1058, 16:42:201102:1057, 16:42:201102:816, 16:42:201102:821, 16:42:201102:823, 16:42:201102:824, 16:42:201102:825, 16:42:201102:826, 16:42:201102:993, 16:42:201102:994, 16:42:201102:995, 16:42:201102:996 имеют категорию земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства или под объекты образования. В ближайшем окружении данных земельном участков малоэтажная застройка. Эти земельные участки обладают наибольшей ликвидностью.

Земельные участки К№16:42:201102:529, 16:42:201102:530, 16:42:201102:531, 16:42:201102:532, 16:42:201102:533, 16:42:201102:535, имеют категорию земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Далее приведена информация об оцениваемых земельных участках с указанием ограничений права и конфигурации участков.

Таблица 2.1 Описание объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Категория земель, разрешенное использование	Особенности местоположения	Ограничения права
1	2	3	4	5	6	7
Земельные участки						
1	Земельный участок	16:00:000000:1240	61 926	Земли населенных пунктов, для с/х производства	Вблизи от берега реки. Водоохранная зона.	1) Водоохранная зона, распоряжение Нижне-Волжского бассейнового водного управления 2) Водоохранная зона, распоряжение Нижне-Волжского бассейнового водного управления
2	Земельный участок	16:00:000000:1241	99 624	Земли населенных пунктов, для с/х производства	Многоконтурный з/у. Часть участка - дорога.	1) Электросетевое хозяйство. 2) Электросетевое хозяйство. 3) Электросетевое хозяйство. ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224)
3	Земельный участок	16:00:000000:44	61 366	Земли населенных пунктов, для строительства жилых домов	Вблизи от берега реки. Водоохранная зона.	Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса Куйбышевского водохранилища на территории Республики Татарстан
4	Земельный участок	16:00:000000:876	58 458	Земли населенных пунктов, для с/х производства	Перекресток дороги 770 на 770м. Асфальт.	1) Электросетевое хозяйство, 5 записей. 2) Электросетевое хозяйство. ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224). 3) ВЛ 6 кВ ф.02 ПС Судоремонтная; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций
5	Земельный участок	16:42:000000:996	17 788	Земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	Земля с/х назн. в д. Змеево.	1) Электросетевое хозяйство Запрещение регистрации
6	Земельный участок	16:42:201102:1019	6 581	Земли населенных пунктов, под жилую застройку индивидуальную	В непосредственной близости от ИЖС	Ограничения отсутствуют.
7	Земельный участок	16:42:201102:1023	3 528	Земли населенных пунктов, под жилую застройку индивидуальную	В окружении ИЖС, жилых домов	Ограничения отсутствуют.
8	Земельный участок	16:42:201102:1028	3 258	Земли населенных пунктов, под жилую застройку индивидуальную	В непосредственной близости от ИЖС	Ограничения отсутствуют.
9	Земельный участок	16:42:201102:1029	7 306	Земли населенных пунктов, под жилую застройку индивидуальную	В непосредственной близости от ИЖС	Ограничения отсутствуют.

Таблица 2.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
10	Земельный участок	16:42:201102:1052	630	Земли населенных пунктов, под обслуживание жилой застройки	В окружении ИЖС, отмежеван	Ограничения отсутствуют.
11	Земельный участок	16:42:201102:1053	630	Земли населенных пунктов, под обслуживание жилой застройки	В окружении ИЖС, отмежеван	Ограничения отсутствуют.
12	Земельный участок	16:42:201102:1054	630	Земли населенных пунктов, под обслуживание жилой застройки	В окружении ИЖС, отмежеван	Ограничения отсутствуют.
13	Земельный участок	16:42:201102:1057	700	Земли населенных пунктов, под обслуживание жилой застройки	В окружении ИЖС, отмежеван	Ограничения отсутствуют.
14	Земельный участок	16:42:201102:1058	630	Земли населенных пунктов, под обслуживание жилой застройки	В окружении ИЖС, отмежеван	Ограничения отсутствуют.
15	Земельный участок	16:42:201102:472	6 950	Земли населенных пунктов, для с/х производства	В окружении ИЖС, жилых домов	1) Электросетевое хозяйство. Запрещение регистрации
16	Земельный участок	16:42:201102:529	259	Земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	Вдоль трассы Чистополь-Булдырь	Ограничения отсутствуют. Запрещение регистрации.
17	Земельный участок	16:42:201102:530	946	Земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	Земля с/х назн. в д. Змеево.	Ограничения отсутствуют. Запрещение регистрации.
18	Земельный участок	16:42:201102:531	300	Земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	Земля с/х назн. в д. Змеево.	Запрещение регистрации
19	Земельный участок	16:42:201102:532	2 612	Земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	Земля с/х назн. в д. Ерыклинский	Запрещение регистрации
20	Земельный участок	16:42:201102:533	15 521	Земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	Земля с/х назн. в д. Ерыклинский	1) Электросетевое хозяйство. 2) Водоохранная зона, части прибрежной защитной полосы Куйбышевского водохранилища в границах Зеленодольского, Лаишевского муниципальных районов, муниципального образования "г.Казань" Запрещение регистрации.

Таблица 2.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
21	Земельный участок	16:42:201102:534	13 560	Земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	На берегу реки д. Змеево	1) Водоохранная зона, части прибрежной защитной полосы Куйбышевского водохранилища в границах Зеленодольского, Лаишевского муниципальных районов, муниципального образования "г.Казань" 2) Зона с особыми условиями использования территории, прилегающих к уточненной береговой линии Куйбышевского водохранилища Запрещение регистрации.
22	Земельный участок	16:42:201102:535	25 008	Земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	Земля с/х назн. в д. Ерыклинский	Запрещение регистрации
23	Земельный участок	16:42:201102:616	984	Земли населенных пунктов, для с/х производства	В окружении ИЖС, жилых домов	Запрещение регистрации
24	Земельный участок	16:42:201102:816	2 092	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства	Вдоль трассы Чистополь-Булдырь	Запрещение регистрации
25	Земельный участок	16:42:201102:821	7 801	Земли населенных пунктов, блокированный односемейный дом с участком	Примыкает к зоне ИЖС	Запрещение регистрации
26	Земельный участок	16:42:201102:823	18 134	Земли населенных пунктов, объект образования (школа)	Примыкает к зоне ИЖС. Школа	Запрещение регистрации
27	Земельный участок	16:42:201102:824	11 227	Земли населенных пунктов, объект образования (детский сад)	Примыкает к зоне ИЖС. Детский сад	Запрещение регистрации
28	Земельный участок	16:42:201102:825	11 378	Земли населенных пунктов, среднеэтажная жилая застройка	Примыкает к зоне ИЖС. Среднеэт.застр.	Запрещение регистрации
29	Земельный участок	16:42:201102:826	13 868	Земли населенных пунктов, среднеэтажная жилая застройка	Примыкает к зоне ИЖС. Среднеэт.застр.	Запрещение регистрации
30	Земельный участок	16:42:201102:869	15 666	Земли населенных пунктов, для с/х производства	Многоконтурный з/у. Дорога.	1) Электросетевое хозяйство. 2) Электросетевое хозяйство. 3) Электросетевое хозяйство. ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224)

Таблица 2.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
31	Земельный участок	16:42:201102:993	441	Земли населенных пунктов, среднеэтажная жилая застройка	Прилегающая территория вокруг жилого дома	Электросетевое хозяйство
32	Земельный участок	16:42:201102:994	400	Земли населенных пунктов, среднеэтажная жилая застройка	Прилегающая территория вокруг жилого дома	Ограничения отсутствуют.
33	Земельный участок	16:42:201102:995	789	Земли населенных пунктов, среднеэтажная жилая застройка	Прилегающая территория вокруг жилого дома	1) Охраны газораспределительных сетей. 2) Электросетевое хозяйство.
34	Земельный участок	16:42:201102:996	10 008	Земли населенных пунктов, среднеэтажная жилая застройка	Прилегающая территория вокруг жилого дома. Вдоль а/д Чистополь - Булдырь	Электросетевое хозяйство
35	Земельный участок	16:42:201103:316	595	Земли населенных пунктов, для с/х производства	Вблизи от индустриального парка Чистополь, рельеф овраг	Запрещение регистрации
36	Земельный участок	16:42:201103:317	1 084	Земли населенных пунктов, для с/х производства	Вблизи от индустриального парка Чистополь, рельеф овраг	Запрещение регистрации
Жилые помещения						
37	Жилое помещение	16:42:201102:951	22,5	Республика Татарстан, Чистопольский район, г. Чистополь, ул. Малореченская, д. 31/1, кв. 8	Жилое, 1 этаж	Ограничения отсутствуют.
38	Жилое помещение	16:42:201102:956	53,5	Республика Татарстан, Чистопольский район, г. Чистополь, ул. Малореченская, д. 31/1, кв. 13	Жилое, 2 этаж	Ограничения отсутствуют.
39	Жилое помещение	16:42:201102:959	18,7	Республика Татарстан, Чистопольский район, г. Чистополь, ул. Малореченская, д. 31/1, кв. 16	Жилое, 2 этаж	Ограничения отсутствуют.
40	Жилое помещение	16:42:201102:962	18,7	Республика Татарстан, Чистопольский район, г. Чистополь, ул. Малореченская, д. 31/1, кв. 19	Жилое, 2 этаж	Ограничения отсутствуют.

Описание жилых помещений в составе объекта оценки

В составе объекта оценки имеются четыре жилых помещения (квартиры). Жилые помещения расположены в двухэтажном многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Чистополь, ул. Малореченская, д. 31/1.

Жилой дом расположен на окраине города Чистополь, вдоль трассы Чистополь – Булдырь - Четырчи.

В составе оцениваемых жилых помещений одна квартира трехкомнатная площадью 53,5 кв.м и три квартиры однокомнатные малометражные площадью 22,5 кв.м, 18,7 кв.м, 18,7 кв.м.

В ходе проведения визуального осмотра оценщиком было установлено, что оцениваемые квартиры имеют хорошее состояние отделочных работ. Стены оштукатурены, оклеены обоями, полы – линолеум; стены санузлов облицованы пластиковыми панелями. Полотна межкомнатных дверей – ламинат, входная дверь металлическая. Окна пластиковые. В квартирах установлены сантехнические приборы – душевая кабина, раковины, унитаз. Вид из окон открывается на прилегающую территорию, зону жилой застройки, а также на автодорогу.

1.2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики.

- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148897501 от 12.11.2021. Участок К№16:00:000000:1240
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148897809 от 12.11.2021. Участок К№16:00:000000:1241.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-142484836 от 26.10.2021. Участок К№16:00:000000:44.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021- 148897966 от 12.11.2021. Участок К№16:00:000000:876.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148898137 от 12.11.2021. Участок К№16:42:000000:996.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148898355 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:1019.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148899264 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:1023.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148899521 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:1028.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148899779 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:1029.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148900360 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:1052.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148901386 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:1053.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148901735 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:1054.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148902022 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:1057.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148903692 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:1058.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148904823 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:472.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148904720 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:529.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148905403 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:530.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148905727 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:531.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148911007 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:532.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148911372 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:533.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148911531 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:534.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152244226 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201102:535.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152245943 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201102:616.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152246930 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201102:816.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152248513 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201102:821.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152249297 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201102:823.

- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152250810 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201102:824.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152252032 от 19.11.2021. Участок К№16:42:201102:825.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152253125 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201102:826.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152254657 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201102:869.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152263130 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201102:993.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-143784820 от 28.10.2021. Участок К№16:42:201102:994.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-143785821 от 01.11.2021. Участок К№16:42:201102:995.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152264372 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201102:996.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152265483 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201103:316.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152266408 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201103:317.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152259747 от 18.11.2021. Квартира К№16:42:201102:951.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152260699 от 18.11.2021. Квартира К№16:42:201102:956.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152263327 от 18.11.2021. Квартира К№16:42:201102:959.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152261970 от 18.11.2021. Квартира К№16:42:201102:962.

2.2 Имущественные права на объект оценки

Право собственности на объект оценки принадлежит АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан» (ИНН 1655157558). Оцениваемое право – право собственности.

1.3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.

Оцениваемые земельные участки и оцениваемые жилые помещения не имеют каких-либо обременений права.

По отдельным земельным участкам имеются ограничения прав, которые приведены в табл. 2.1. Подробное описание ограничений прав представлено в расширенных выписках по объектам недвижимости.

В отношении отдельных земельных участков имеется ограничение права в виде запрещения регистрации. Данное ограничение права не оказывает существенного влияния на стоимость объектов, т.к. ограничения права в виде запрещения регистрации снимаются после проведения торгов.

Для целей настоящего отчёта об оценке право собственности на оцениваемое имущество 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.

2.3 Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

2.4 Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Предполагается использование результатов оценки для определения начальной цены объекта оценки для продажи на открытых торгах в рамках процедуры несостоятельности (банкротства).

Недопустимо иное использование результатов оценки, в том числе итоговой величины стоимости объекта оценки, а также любых промежуточных результатов, полученных в ходе настоящей оценки, кроме специально установленных предполагаемым использованием результатов оценки.

2.5 Вид стоимости

В рамках настоящей оценки определялась рыночная стоимость.

2.6 Дата оценки

Датой определения стоимости объекта оценки является 05.01.2022 г. Все расчёты выполнены на дату определения стоимости.

2.7 Срок проведения оценки

Дата обследования объекта оценки – 08.11.2021 г. Дата составления отчёта – 14.01.2022 г. Работы по определению рыночной стоимости проводились в период с 08.11.2021 г. по 14.01.2022 г.

2.8 Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Специалисты, выполнившие оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовившие данный Отчёт (далее – «Отчёт»), являются полномочными представителями Оценочной организации, имеют необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки недвижимости.

2. В процессе подготовки Отчета Оценщик исходил из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставленной в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.

3. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

4. Оценка рыночной стоимости земельных участков проводится исключительно для определения начальной цены объекта оценки для продажи на открытых торгах в рамках процедуры несостоятельности (банкротства). Использование результатов оценки для иных целей недопустимо.

5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

6. Ни Заказчик, ни Оценщик, ни любой иной пользователь Отчёта не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

7. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

8. Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

9. Владение Отчетом или его копией не влечет за собой права на его опубликование целиком или по частям;

10. Оценщик в дальнейшем не обязан давать какие-либо консультации, показания или присутствовать в суде по вопросам данного имущества, если соглашение об этом не было достигнуто предварительно;

11. Ни весь отчет, ни любая его часть (особенно выводы, имеющие отношение к стоимости, информация о личности Оценщика, об Исполнителе) не могут разглашаться публично или в СМИ без предварительного письменного согласия Оценщика и Исполнителя соответственно.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данное заключение Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них сведениями:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщики и специалисты не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и (или) третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. с изменениями от 13.07.2007г., Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3) утвержденными приказами Министерства экономического развития и торговли РФ №297, №298, №299 от 20.05.2015г., в соответствии с приказом МЭРТ РФ611 об утверждении Федерального стандарта оценки от 25.09.2014г. (ФСО №7).
- Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Рыночная стоимость признается действительной на дату оценки 05.01.2022 г.

Оценщик **Р.Ф. Рафиков**

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке, включая задание на оценку.
2. Выезд оценщика на место, осмотр и фотосъёмка объекта оценки и его окрестностей;
3. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;
4. Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки и составления Отчёта;
5. Расчёт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;
6. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
7. Составление и передача заказчику отчета об оценке.

5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 5.1 Сведения о Заказчике

Организационно-правовая форма и полное наименование	Акционерное общество «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан»
Фактический адрес	420111, Республика Татарстан, г. Казань, Большая Красная ул., д.15/9
Юридический адрес	420111, Республика Татарстан, г. Казань, Большая Красная ул., д.15/9
ИНН/КПП	1655157558 / 165501001
ОГРН с датой присвоения	1081690028408, дата присвоения ОГРН – 13.05.2008

Таблица 5.2. Сведения об Оценщике

Сведения об Оценщике	
Фамилия, имя, отчество	***Рафиков Руслан Фаимович***
Место нахождения оценщика	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4А, кв. 135
Телефон оценщика	8-967-745-79-97
Адрес электронной почты	rafikov@list.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Оценщик является действительным членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (правопреемник Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»), свидетельство о членстве №0023871 выдано «15» мая 2017 г., регистрационный №007294.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Институт экономики, управления и права (г. Казань), диплом о профессиональной переподготовке по программе дополнительного высшего образования "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", ПП № 559616 от 12 декабря 2005 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №020810-1 от 04.06.2021. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №021875-2 от 18.06.2021. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №019778-3 от 31.05.2021.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах», страховой полис №433-548-108373/20 от 18.01.2021, период страхования с 23.01.2021 по 22.01.2022, лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Страховой полис №433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 007294 от 04.06.2020, сострахoвщики: СПАО «Ингосстрах», ОАО «АльфаСтрахование», период страхования с 01.01.2020 по 31.12.2021, лимит ответственности 300 000 (Триста тысяч) рублей. Страховой полис № 433-121121/21/0325R/776/00001/21-007294 от 10.12.2021, страховщик: ОАО «АльфаСтрахование», период страхования с 01.01.2022 по 30.06.2023, лимит ответственности 300 000 (Триста тысяч) рублей.
Стаж работы в оценке	Стаж оценочной деятельности 16 лет.

Таблица 5.3 Сведения об Исполнителе – юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовое соглашение

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертно-аналитический центр «Логос»
Фактический адрес	421001, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Нигматуллина, д. 1/47, оф. 305
Юридический адрес	421001, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4А, оф.135
ИНН	1657201731
КПП	165701001
ОГРН с датой присвоения	1151690083973 от 19.10.2015г.
Директор	Рафиков Руслан Фаимович
Телефон/факс	8-967-745-79-97
E-mail	eaclogos@mail.ru

Web-site	http://eaclogos.ru/
Сведения о страховании дополнительной ответственности оценщика	Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-548-112842/21 от 12.11.2021г., заключенный между ООО "ЭАЦ "Логос" и СПАО "Ингосстрах». Страховая сумма 100 000 000 руб. Период страхования: с 26.11.2021 по 25.11.2022.

Таблица 5.4 Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Привлекаемые организации	Другие организации не привлекались
Привлекаемые специалисты	Другие специалисты не привлекались

Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 закона об оценочной деятельности

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор – ООО «Экспертно-аналитический центр «Логос», а также оценщик Рафиков Руслан Фаимович не являются учредителями, собственниками, акционерами, должностными лицами или работником юридического лица – Заказчика, не являются лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо не состоят с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Отчет об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные оценщиком, их экономический анализ и отражает компетентное мнение оценщика относительно стоимости Объекта оценки.

При выполнении настоящей работы оценщик исходил из следующих допущений и ограничительных условий:

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не несет ответственности за достоверность титула оцениваемого имущества, описанного в отчете на основании документов, представленных заказчиком оценки. Титул на имущество предполагается юридически действительным и пригодным для распоряжения оцениваемым имуществом, если не указано иное;
- имущество оценивается как свободное и очищенное от всех финансовых или имущественных притязаний и обременений, если не указано иное;
- в соответствии с заданием на оценку, оценка недвижимого имущества производится для целей продажи имущества в ходе процедуры банкротства должника;
- предполагается грамотное владение и управление имуществом;
- информация, представленная третьими лицами, ссылки на которые в отчете приводятся, считается надежной и достоверной;
- предполагается, что все инженерные исследования в отношении оцениваемого имущества выполнены правильно, а их результаты достоверны. Планы участка и иллюстративные материалы включаются только для того, чтобы помочь читателю зрительно представить себе имущество;
- предполагается, что в оцениваемом имуществе нет скрытых дефектов и изъянов, могущих оказать существенное влияние на стоимость этого имущества. Не предполагается финансовая или иная ответственность оценщика за обнаружение таких дефектов и за проведение инженерных работ по их исследованию и оценке их влияния на стоимость имущества;
- предполагается, что имущество соответствует всем надлежащим федеральным и местным экологическим нормам и законам, если отсутствие такого несоответствия не указано, не описано и не рассмотрено в отчете об оценке;
- предполагается, что имущество соответствует всем надлежащим нормам и ограничениям зонирования, если несоответствие не указано, не описано, не рассмотрено в отчете об оценке;
- предполагается, что все требуемые лицензии, свидетельства о владении, совладении, правах и разрешениях местной администрации, или федерального правительства, или частного субъекта права, или организации были или могут быть получены или возобновлены для любого вида использования, рассмотренного в отчете в процессе оценки имущества;
- предполагается, что использование земли и улучшений находится в пределах границ означенного имущества, и что нет нарушения правил и причинения вреда третьим лицам, если в отчете не указано иное;

- если в отчете не указано иное, оценщик не обнаружил присутствия опасных материалов, которые могут находиться в оцениваемом имуществе. Оценщик не был уполномочен обнаруживать такие вещества. Оцененная стоимость основывается на предположении, что ни на имуществе, ни в имуществе нет материалов, которые бы вызвали потерю стоимости. Не предполагается никакой ответственности за то, что не предприняты действия, чтобы их обнаружить. Предполагаемого пользователя настоятельно просят нанять эксперта в этой области, если он того пожелает;
- 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;
- 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. Для определения наиболее точной стоимости объекта оценки рекомендуется провести аукцион по продаже данного имущества.

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

Нормативные материалы

- Гражданский кодекс Российской Федерации.
- Земельный кодекс Российской Федерации.
- Федеральный Закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".
- ПРАВИЛА ДЕЛОВОЙ И ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ЭТИКИ ОБЩЕРОССИЙСКОЙ ОБЩЕСТВЕННОЙ ОРГАНИЗАЦИИ «РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ» от 20.06.2007г.

Методические материалы

- Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов / Госстрой СССР. - М.: Стройиздат, 1970. - 32с.
- "Методика определения физического износа гражданских зданий" (утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 504), Москва-1970.
- Правила оценки физического износа жилых зданий: ВСН 53-86 (р) Госгражданстроя. - М.: Прейскурантиздат, 1988.
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 1102-р от 10.04.2003 г.
- Постановление Совета министров СССР от 22 октября 1990 г. №1072 "О Единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР.
- Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб: ТОО «Технобалт», 1995. – 247 с.
- Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 480 с.
- Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений. - СПб: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997. - 110с.
- Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости / Республиканское управление технической инвентаризации. - М., 1995. - 90с.
- Анализ хозяйственной деятельности предприятия: Учеб. пособие / Г.В. Савицкая. - 7- е изд., испр. - Мн.: Новое знание, 2002. - 704 с. - (Экономическое образование)
- Ф.П. Румянцев, Д.В. Хавин, В.В. Бобылев, В.В. Ноздрин Оценка земли: Учебное пособие. Нижний Новгород, 2003 с. Подготовлено при содействии НФПК – Национального фонда подготовки кадров в рамках программы "Совершенствование преподавания социально-экономических дисциплин в вузах" инновационного проекта развития образования.
- Дамодаран Асват. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов./ пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 1342 с.
- Найдёнов Л.И., Тимирясова А.В. Оценка единого объекта недвижимости: Учебное пособие 2 издание испр., и доп. – Казань: Издательство «Таглимат» Института экономики управления и права, 2004 – 176 с.

- Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости»: Учеб. пособие для вузов / Под ред. проф. В.А. Швандара. – М: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. -303 с.
- Владимиров В.В. Экономика недвижимости (сборник вопросов заданий и тестов): Учебно-методическое пособие. – Оренбург: ГОУ ОГУ, 2005. – 107 с.
- Пупенцова С.В. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2006. 239 с.
- Бизнес-энциклопедия «Управление коммерческой недвижимостью»/ под ред. д-ра т.н., проф. Озерова Е.С. – С-П.: Бониер Бинес Пресс 2007.
- Оценка недвижимости: учебник / под. ред. д.э.н. профессора А.Г. Грязновой, д.э.н. профессора М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.: ил.
- Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под. ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
- Озеров Е.С. "Экономический анализ и оценка недвижимости". СПБ.: Издательство "МКС", 2007
- С.В. Грибовский Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, - 432 с.
- Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки Часть 1. IBSN 978-5-6041406-5-9. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018.
- Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки Часть 2. IBSN 978-5-6041406-6-6. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018.
- Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. IBSN 978-5-94706-208-3. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018.
- Сборник корректировок. Сегмент «Земельные участки», 01.01.2017. Межотраслевой совет экспертов рынка недвижимости (члены НП «Омский союз риэлторов», СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и др.), http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf.
- Слуцкий А.А., Слуцкая И.А. Особенности оценки рыночной стоимости земельного участка внутри коттеджного поселка. Статья в издании «К вопросу оценки».
- Материалы сети Internet.

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

8.1. Информация о федеральных стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки

Таблица 8.1 Список используемых стандартов

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ Минэкономразвития России от «20» мая 2015г. №297	ст. 15 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998г.
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ Минэкономразвития России от «20» мая 2015г. №298	ст. 15 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998г.
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ Минэкономразвития России от «20» мая 2015г. №299	ст. 15 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998г.
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭРТ РФ №611 от 25.09.2014г.	ст. 15 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998г.
СПОД РОО 2020	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков»	Решение Совета РОО от 29 декабря 2020 г., протокол №29.	

8.2. Обоснование использования тех или иных стандартом при проведении оценки данного объекта оценки

В рамках настоящего Отчета об оценке объектом оценки выступают земельные участки и жилые помещения. Данный вид активов классифицируется как объект недвижимости. Общеприменимыми федеральными стандартами для всех видов имущества и оцениваемых прав являются стандарты ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3. Учитывая специфику объекта оценки, также применяется специализированный стандарт ФСО-7 «Оценка недвижимости».

9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1 Имущественные права

Вид права: Собственность.

Право собственности на объект оценки принадлежит АО «Агентство по ипотечному жилищному кредитованию Республики Татарстан» (ИНН 1655157558).

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

- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148897501 от 12.11.2021. Участок К№16:00:000000:1240
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148897809 от 12.11.2021. Участок К№16:00:000000:1241.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-142484836 от 26.10.2021. Участок К№16:00:000000:44.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021- 148897966 от 12.11.2021. Участок К№16:00:000000:876.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148898137 от 12.11.2021. Участок К№16:42:000000:996.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148898355 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:1019.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148899264 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:1023.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148899521 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:1028.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148899779 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:1029.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148900360 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:1052.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148901386 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:1053.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148901735 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:1054.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148902022 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:1057.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148903692 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:1058.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148904823 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:472.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148904720 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:529.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148905403 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:530.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148905727 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:531.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148911007 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:532.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148911372 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:533.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-148911531 от 12.11.2021. Участок К№16:42:201102:534.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152244226 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201102:535.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152245943 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201102:616.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152246930 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201102:816.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152248513 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201102:821.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152249297 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201102:823.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152250810 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201102:824.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152252032 от 19.11.2021. Участок К№16:42:201102:825.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152253125 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201102:826.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152254657 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201102:869.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152263130 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201102:993.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-143784820 от 28.10.2021. Участок К№16:42:201102:994.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-143785821 от 01.11.2021. Участок К№16:42:201102:995.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152264372 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201102:996.

- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152265483 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201103:316.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152266408 от 18.11.2021. Участок К№16:42:201103:317.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152259747 от 18.11.2021. Квартира К№16:42:201102:951.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152260699 от 18.11.2021. Квартира К№16:42:201102:956.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152263327 от 18.11.2021. Квартира К№16:42:201102:959.
- Выписка из ЕГРН №КУВИ-002/2021-152261970 от 18.11.2021. Квартира К№16:42:201102:962.

9.1.2 Обременения, связанные с объектом оценки

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.).

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

Оцениваемые земельные участки и оцениваемые жилые помещения не имеют каких-либо обременений права.

По отдельным земельным участкам имеются ограничения прав, которые приведены в табл. 9.1. Подробное описание ограничений прав представлено в расширенных выписках по объектам недвижимости.

В отношении отдельных земельных участков имеется ограничение права в виде запрещения регистрации. Данное ограничение права не оказывает существенного влияния на стоимость объектов, т.к. ограничения права в виде запрещения регистрации снимаются после проведения торгов.

Данные ограничения должны быть учтены при проведении оценки.

9.2 Физические свойства объекта оценки

Оценщик произвел натурный осмотр оцениваемых земельных участков. Заказчиком оценки, были представлены правоустанавливающие документы на земельные участки.

Объектом оценки являются 36 земельных участка и 4 жилых помещения, расположенные по адресу: Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, г. Чистополь.

Далее в таблице 2.1 приведено описание оцениваемых объектов недвижимости с указанием кадастрового номера объекта, общей площади, категории земель и вида разрешенного использования, особенностей местоположения, ограничения прав.

Оцениваемые земельные участки расположены в северо-восточной части города Чистополь. Эти земельные участки являются частью большой территории для перспективной застройки в городе Чистополь.

В составе оцениваемого имущества 36 земельных участка, которые отличаются друг от друга по категории земель и разрешенному виду использования. Несмотря на то, что земельные участки расположены достаточно компактно, от восточной границы города Чистополь до деревни Змеево, часть земельных участков представлены категорией земель: земли населенных пунктов с разделением под ИЖС и сельскохозяйственное производство. Другая часть земель представлена землями сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства.

Часть земельных участков используется в качестве общепоселковых дорог, по которым осуществляется проезд автомобильным транспортом к другим земельным участкам. Эти дороги строились в 2015 г.

Для использования участков по прямому назначению необходимо, чтобы земельные участки были отмежеваны по небольшой площади, имели удобные подъездные пути, а также имели оснащение инженерно-техническими коммуникациями (газ, свет, вода).

В данном случае выполняются не все требования в отношении оцениваемых земельных участков.

Большинство оцениваемых земельных участков имеют различную конфигурацию, иногда – многоконтурную. Также требует проработки вопрос оснащенности коммуникациями.

Для перспективной застройки правой части Чистополя – от восточной границы города до поселка Ерыклинский – необходимо разрешить вопрос с подведением коммуникаций до осваиваемых территорий. Это касается снабжения электричеством, газом и водоснабжением.

На начальном этапе застройки вновь застраиваемых территорий было отмежевано и продано несколько десятков земельных участков. Граждане, купившие эти земельные участки, подали заявки в электросетевую компанию. Для обеспечения потребности в электроэнергии, электросетевая компания протянула часть мощностей от п. Юлдуз.

Однако для комплексной застройки обширной территории (более 65 га) в северо-восточной части города требуется строительство электрической станции большей мощности.

Технические требования предполагали, что для электроснабжения такой территории потребуется станция мощностью 5 МВт.

Помимо электроснабжения остро стоит вопрос о строительстве новых очистных станций для обслуживания новых территорий.

Часть оцениваемых земельных участков расположены в непосредственной близости от территории городского водозабора. Водозабор осуществляется на берегу реки Кама. Эти земельные участки, граничащие с территорией водозабора, имеют ограничения права, связанные с использованием сточных вод в целях регулирования плодородия почв, размещения кладбищ, скотомогильников, движения и стоянки транспортных средств, размещения АЗС, складов ГСМ, хранилищ пестицидов и агрохимикатов, распашки земель, добычи полезных ископаемых, выпаса сельскохозяйственных животных и т.д.

Охранная зона используется для обеспечения бесперебойного водоснабжения города.

Для планирования газоснабжения требуется провести межевание территории на земельные участки под ИЖС. Затем согласовать технические условия. Заказать и утвердить проект строительства.

Впоследствии от магистрального газопровода тянут газопровод на земельный участок.

Кроме того, часть земельных участков имеет ограничения права, связанные с расположением на этих земельных участках линий электропередач.

В составе оцениваемых земельных участков имеется три земельных участка, которые используется в качестве автодорог. Земельные участки К№16:00:000000:1241, 16:00:000000:876, 16:42:201102:869 представляют собой вытянутую полосу или перекресток. Фактически участки используются в качестве дорог. В том числе один земельный участок К№16:00:000000:876 имеет асфальтовое покрытие.

Земельный участок К№16:00:000000:1241 площадью 99 624 кв.м представляет собой многоконтурный земельный участок. Отдельные контуры земельного участка представляют собой участки с прямоугольной или квадратной формой, а остальные контуры представляют собой участки

под эксплуатацию внутрипоселковых дорог без асфальтового покрытия. Таким образом ценность земельного участка К№16:00:000000:1241 распределена неравномерно. Часть земельного участка с правильной формой может быть использована для сельскохозяйственного производства (или в перспективе под застройку), а часть земельного участка под дорогами имеет меньшую ценность, т.к. имеет вспомогательное значение и используется для общественных нужд – для эксплуатации дороги.

Земельные участки К№16:42:201102:1019, 16:42:201102:1023, 16:42:201102:1028, 16:42:201102:1029, 16:42:201102:1052, 16:42:201102:1053, 16:42:201102:1054, 16:42:201102:1058, 16:42:201102:1057, 16:42:201102:816, 16:42:201102:821, 16:42:201102:823, 16:42:201102:824, 16:42:201102:825, 16:42:201102:826, 16:42:201102:993, 16:42:201102:994, 16:42:201102:995, 16:42:201102:996 имеют категорию земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для жилищного строительства или под объекты образования. В ближайшем окружении данных земельном участков малоэтажная застройка. Эти земельные участки обладают наибольшей ликвидностью.

Земельные участки К№16:42:201102:529, 16:42:201102:530, 16:42:201102:531, 16:42:201102:532, 16:42:201102:533, 16:42:201102:535, имеют категорию земель: земли сельскохозяйственного назначения.

Далее приведена информация об оцениваемых земельных участках с указанием ограничений права и конфигурации участков.

Таблица 9.1 Описание объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Категория земель, разрешенное использование	Особенности местоположения	Ограничения права
1	2	3	4	5	6	7
Земельные участки						
1	Земельный участок	16:00:000000:1240	61 926	Земли населенных пунктов, для с/х производства	Вблизи от берега реки. Водоохранная зона.	1) Водоохранная зона, распоряжение Нижне-Волжского бассейнового водного управления 2) Водоохранная зона, распоряжение Нижне-Волжского бассейнового водного управления
2	Земельный участок	16:00:000000:1241	99 624	Земли населенных пунктов, для с/х производства	Многоконтурный з/у. Часть участка - дорога.	1) Электросетевое хозяйство. 2) Электросетевое хозяйство. 3) Электросетевое хозяйство. ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224)
3	Земельный участок	16:00:000000:44	61 366	Земли населенных пунктов, для строительства жилых домов	Вблизи от берега реки. Водоохранная зона.	Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса Куйбышевского водохранилища на территории Республики Татарстан
4	Земельный участок	16:00:000000:876	58 458	Земли населенных пунктов, для с/х производства	Перекресток дороги 770 на 770м. Асфальт.	1) Электросетевое хозяйство, 5 записей. 2) Электросетевое хозяйство. ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224). 3) ВЛ 6 кВ ф.02 ПС Судоремонтная; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций
5	Земельный участок	16:42:000000:996	17 788	Земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	Земля с/х назн. в д. Змеево.	1) Электросетевое хозяйство Запрещение регистрации
6	Земельный участок	16:42:201102:1019	6 581	Земли населенных пунктов, под жилую застройку индивидуальную	В непосредственной близости от ИЖС	Ограничения отсутствуют.
7	Земельный участок	16:42:201102:1023	3 528	Земли населенных пунктов, под жилую застройку индивидуальную	В окружении ИЖС, жилых домов	Ограничения отсутствуют.
8	Земельный участок	16:42:201102:1028	3 258	Земли населенных пунктов, под жилую застройку индивидуальную	В непосредственной близости от ИЖС	Ограничения отсутствуют.
9	Земельный участок	16:42:201102:1029	7 306	Земли населенных пунктов, под жилую застройку индивидуальную	В непосредственной близости от ИЖС	Ограничения отсутствуют.

Таблица 9.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
10	Земельный участок	16:42:201102:1052	630	Земли населенных пунктов, под обслуживание жилой застройки	В окружении ИЖС, отмежеван	Ограничения отсутствуют.
11	Земельный участок	16:42:201102:1053	630	Земли населенных пунктов, под обслуживание жилой застройки	В окружении ИЖС, отмежеван	Ограничения отсутствуют.
12	Земельный участок	16:42:201102:1054	630	Земли населенных пунктов, под обслуживание жилой застройки	В окружении ИЖС, отмежеван	Ограничения отсутствуют.
13	Земельный участок	16:42:201102:1057	700	Земли населенных пунктов, под обслуживание жилой застройки	В окружении ИЖС, отмежеван	Ограничения отсутствуют.
14	Земельный участок	16:42:201102:1058	630	Земли населенных пунктов, под обслуживание жилой застройки	В окружении ИЖС, отмежеван	Ограничения отсутствуют.
15	Земельный участок	16:42:201102:472	6 950	Земли населенных пунктов, для с/х производства	В окружении ИЖС, жилых домов	1) Электросетевое хозяйство. Запрещение регистрации
16	Земельный участок	16:42:201102:529	259	Земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	Вдоль трассы Чистополь-Булдырь	Ограничения отсутствуют. Запрещение регистрации.
17	Земельный участок	16:42:201102:530	946	Земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	Земля с/х назн. в д. Змеево.	Ограничения отсутствуют. Запрещение регистрации.
18	Земельный участок	16:42:201102:531	300	Земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	Земля с/х назн. в д. Змеево.	Запрещение регистрации
19	Земельный участок	16:42:201102:532	2 612	Земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	Земля с/х назн. в д. Ерыклинский	Запрещение регистрации
20	Земельный участок	16:42:201102:533	15 521	Земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	Земля с/х назн. в д. Ерыклинский	1) Электросетевое хозяйство. 2) Водоохранная зона, части прибрежной защитной полосы Куйбышевского водохранилища в границах Зеленодольского, Лаишевского муниципальных районов, муниципального образования "г.Казань" Запрещение регистрации.

Таблица 9.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
21	Земельный участок	16:42:201102:534	13 560	Земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	На берегу реки д. Змеево	1) Водоохранная зона, части прибрежной защитной полосы Куйбышевского водохранилища в границах Зеленодольского, Лаишевского муниципальных районов, муниципального образования "г.Казань" 2) Зона с особыми условиями использования территории, прилегающих к уточненной береговой линии Куйбышевского водохранилища Запрещение регистрации.
22	Земельный участок	16:42:201102:535	25 008	Земли сельскохозяйственного назначения, для с/х производства	Земля с/х назн. в д. Ерыклинский	Запрещение регистрации
23	Земельный участок	16:42:201102:616	984	Земли населенных пунктов, для с/х производства	В окружении ИЖС, жилых домов	Запрещение регистрации
24	Земельный участок	16:42:201102:816	2 092	Земли населенных пунктов, для индивидуального жилищного строительства	Вдоль трассы Чистополь-Булдырь	Запрещение регистрации
25	Земельный участок	16:42:201102:821	7 801	Земли населенных пунктов, блокированный односемейный дом с участком	Примыкает к зоне ИЖС	Запрещение регистрации
26	Земельный участок	16:42:201102:823	18 134	Земли населенных пунктов, объект образования (школа)	Примыкает к зоне ИЖС. Школа	Запрещение регистрации
27	Земельный участок	16:42:201102:824	11 227	Земли населенных пунктов, объект образования (детский сад)	Примыкает к зоне ИЖС. Детский сад	Запрещение регистрации
28	Земельный участок	16:42:201102:825	11 378	Земли населенных пунктов, среднеэтажная жилая застройка	Примыкает к зоне ИЖС. Среднеэт.застр.	Запрещение регистрации
29	Земельный участок	16:42:201102:826	13 868	Земли населенных пунктов, среднеэтажная жилая застройка	Примыкает к зоне ИЖС. Среднеэт.застр.	Запрещение регистрации
30	Земельный участок	16:42:201102:869	15 666	Земли населенных пунктов, для с/х производства	Многоконтурный з/у. Дорога.	1) Электросетевое хозяйство. 2) Электросетевое хозяйство. 3) Электросетевое хозяйство. ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224)

Таблица 9.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
31	Земельный участок	16:42:201102:993	441	Земли населенных пунктов, среднеэтажная жилая застройка	Прилегающая территория вокруг жилого дома	Электросетевое хозяйство
32	Земельный участок	16:42:201102:994	400	Земли населенных пунктов, среднеэтажная жилая застройка	Прилегающая территория вокруг жилого дома	Ограничения отсутствуют.
33	Земельный участок	16:42:201102:995	789	Земли населенных пунктов, среднеэтажная жилая застройка	Прилегающая территория вокруг жилого дома	1) Охраны газораспределительных сетей. 2) Электросетевое хозяйство.
34	Земельный участок	16:42:201102:996	10 008	Земли населенных пунктов, среднеэтажная жилая застройка	Прилегающая территория вокруг жилого дома. Вдоль а/д Чистополь - Булдырь	Электросетевое хозяйство
35	Земельный участок	16:42:201103:316	595	Земли населенных пунктов, для с/х производства	Вблизи от индустриального парка Чистополь, рельеф овраг	Запрещение регистрации
36	Земельный участок	16:42:201103:317	1 084	Земли населенных пунктов, для с/х производства	Вблизи от индустриального парка Чистополь, рельеф овраг	Запрещение регистрации
Жилые помещения						
37	Жилое помещение	16:42:201102:951	22,5	Республика Татарстан, Чистопольский район, г. Чистополь, ул. Малореченская, д. 31/1, кв. 8	Жилое, 1 этаж	Ограничения отсутствуют.
38	Жилое помещение	16:42:201102:956	53,5	Республика Татарстан, Чистопольский район, г. Чистополь, ул. Малореченская, д. 31/1, кв. 13	Жилое, 2 этаж	Ограничения отсутствуют.
39	Жилое помещение	16:42:201102:959	18,7	Республика Татарстан, Чистопольский район, г. Чистополь, ул. Малореченская, д. 31/1, кв. 16	Жилое, 2 этаж	Ограничения отсутствуют.
40	Жилое помещение	16:42:201102:962	18,7	Республика Татарстан, Чистопольский район, г. Чистополь, ул. Малореченская, д. 31/1, кв. 19	Жилое, 2 этаж	Ограничения отсутствуют.

Описание жилых помещений в составе объекта оценки

В составе объекта оценки имеются четыре жилых помещения (квартиры). Жилые помещения расположены в двухэтажном многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Чистополь, ул. Малореченская, д. 31/1.

Жилой дом расположен на окраине города Чистополь, вдоль трассы Чистополь – Булдырь - Четырчи.

В составе оцениваемых жилых помещений одна квартира трехкомнатная площадью 53,5 кв.м и три квартиры однокомнатные малометражные площадью 22,5 кв.м, 18,7 кв.м, 18,7 кв.м.

В ходе проведения визуального осмотра оценщиком было установлено, что оцениваемые квартиры имеют хорошее состояние отделочных работ. Стены оштукатурены, оклеены обоями, полы – линолеум; стены санузлов облицованы пластиковыми панелями. Полотна межкомнатных дверей – ламинат, входная дверь металлическая. Окна пластиковые. В квартирах установлены сантехнические приборы – душевая кабина, раковины, унитаз. Вид из окон открывается на прилегающую территорию, зону жилой застройки, а также на автодорогу.

9.3 Износ

Определение износа

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта или морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, экономический износ.

Физический износ – это потеря стоимости за счёт естественных процессов во время эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустранимым. Устранимый физический износ (т.е. износ, который может быть устранён в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Неустранимый физический износ соответствует позициям, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

На практике элементы сооружения, имеющие неустранимый физический износ, делят на долгоживущие и короткоживущие. Короткоживущие элементы имеют меньшую остаточную экономическую жизнь, чем все сооружение. У долгоживущих элементов ожидаемая остаточная жизнь совпадает с остаточной экономической жизнью всего здания.

Неустранимый физический износ, обусловленный элементами с коротким сроком жизни (меньше срока службы всего объекта), представляет собой затраты на восстановление этих быстро изнашивающихся компонентов. Неустранимый физический износ, обусловленный элементами с долгим сроком жизни, представляет собой затраты на восстановление этих компонентов. Как правило, это основные конструктивные элементы зданий и сооружений (фундаменты, несущие стены, капитальные перекрытия и покрытия и т.д.) восстановление которых невозможно без капитального ремонта всего здания.

Функциональный (моральный) износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением,

созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

Экономический износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Функциональное и экономическое устаревание у объекта оценки отсутствует.

Таким образом, накопленный износ равен физическому износу.

Физический износ долгоживущих конструкций определялся методом нормативного срока жизни, отдельных короткоживущих конструкций определялся экспертным методом и на основе ВСН 53-86(р) – правила оценки физического износа жилых зданий.

В качестве объекта оценки выступают земельные участки.

Наличие физического износа для земельных участков не характерно.

9.4 Устаревания

Какие-либо устаревания в отношении объекта оценки не выявлены.

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

Наиболее важным ценообразующим фактором оцениваемых земельных участков является наличие ограничений права пользования.

Оцениваемые земельные участки расположены в северо-восточной части города Чистополь. Эти земельные участки являются частью большой территории для перспективной застройки в городе Чистополь.

В составе оцениваемого имущества 36 земельных участка, которые отличаются друг от друга по категории земель и разрешенному виду использования. Несмотря на то, что земельные участки расположены достаточно компактно, от восточной границы города Чистополь до деревни Змеево, часть земельных участков представлены категорией земель: земли населенных пунктов с разделением под ИЖС и сельскохозяйственное производство. Другая часть земель представлена землями сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства.

Часть земельных участков используется в качестве общепоселковых дорог, по которым осуществляется проезд автомобильным транспортом к другим земельным участкам. Эти дороги строились в 2015 г.

Для использования участков по прямому назначению необходимо, чтобы земельные участки были отмежеваны по небольшой площади, имели удобные подъездные пути, а также имели оснащение инженерно-техническими коммуникациями (газ, свет, вода).

В данном случае выполняются не все требования в отношении оцениваемых земельных участков.

Большинство оцениваемых земельных участков имеют различную конфигурацию, иногда – многоконтурную. Также требует проработки вопрос оснащенности коммуникациями.

Для перспективной застройки правой части Чистополя – от восточной границы города до поселка Ерыклинский – необходимо разрешить вопрос с подведением коммуникаций до осваиваемых территорий. Это касается снабжения электричеством, газом и водоснабжением.

На начальном этапе застройки вновь застраиваемых территорий было отмежевано и продано несколько десятков земельных участков. Граждане, купившие эти земельные участки, подали заявки в электросетевую компанию. Для обеспечения потребности в электроэнергии, электросетевая компания протянула часть мощностей от п. Юлдуз.

Однако для комплексной застройки обширной территории (более 65 га) в северо-восточной части города требуется строительство электрической станции большей мощности.

Технические требования предполагали, что для электроснабжения такой территории потребуется станция мощностью 5 МВт.

Помимо электроснабжения остро стоит вопрос о строительстве новых очистных станций для обслуживания новых территорий.

Часть оцениваемых земельных участков расположены в непосредственной близости от территории городского водозабора. Водозабор осуществляется на берегу реки Кама. Эти земельные участки, граничащие с территорией водозабора, имеют ограничения права, связанные с использованием сточных вод в целях регулирования плодородия почв, размещения кладбищ, скотомогильников, движения и стоянки транспортных средств, размещения АЗС, складов ГСМ, хранилищ пестицидов и агрохимикатов, распашки земель, добычи полезных ископаемых, выпаса сельскохозяйственных животных и т.д.

Охранная зона используется для обеспечения бесперебойного водоснабжения города.

Для планирования газоснабжения требуется провести межевание территории на земельные участки под ИЖС. Затем согласовать технические условия. Заказать и утвердить проект строительства.

Впоследствии от магистрального газопровода тянут газопровод на земельный участок.

Кроме того, часть земельных участков имеет ограничения права, связанные с расположением на этих земельных участках линий электропередач или местонахождением в водоохранной зоне.

Ситуация с необходимостью проведения коммуникаций, а также ограничения права по отдельным земельным участкам снижают общую привлекательность объекта.

Однако доминирующим ценообразующим фактором является непосредственная близость от жилого массива (улицы Авиатора Н. Костина, Романа Орлова), относительная близость от береговой линии реки Кама.

9.6 Информация о текущем использовании объекта оценки

Подавляющее большинство земельных участков не используется по прямому назначению.

9.7 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

На величину рыночной стоимости оказывает влияние следующие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки: местоположение объекта.

Оцениваемые земельные участки расположены на окраине города Чистополь.

Чистополь – город (с 1781 года) в Республике Татарстан России. Административный центр Чистопольского района и городского поселения город Чистополь.

Город расположен на левом берегу реки Кама (Куйбышевское водохранилище), в 100 км к юго-востоку от Казани. Численность населения 59,45 тыс. человек.

Узел пересечения автодорог Р239 «Казань – Оренбург», Чистополь – Нижнекамск, Чистополь – Нурлат. Имеется объездная дорога вне города.

Расстояние до ближайших населённых пунктов

Трасса Р239:

- Казань 134,98 км
- Алексеевское 32 км (мост через Каму)
- Альметьевск 141,2 км
- Бугульма 179 км
- Оренбург 586 км.

В городе имеются следующие предприятия. Заводы – часовой, судоремонтный, «Автоспецоборудование», авторемонтный; радиокомпания «Вектор», молочный комбинат, хлебозавод, элеватор. Из предприятий транспортной отрасли выделяются ОАО «Транспортник» (грузовые перевозки) и ООО «ПАТП — 1» (пассажирские перевозки).

Как было отмечено, оцениваемые земельные участки расположены в северо-восточной части города. Это обширная территория между административными границами города Чистополь и поселком Ерыклинский.

Для перспективной застройки правой части Чистополя – от восточной границы города до поселка Ерыклинский – необходимо разрешить вопрос с подведением коммуникаций до осваиваемых территорий. Это касается снабжения электричеством, газом, водоснабжением, водоотведением.

Ситуация с необходимостью проведения коммуникаций, а также ограничения права по отдельным земельным участкам снижают общую привлекательность объекта.

Однако доминирующим ценообразующим фактором является непосредственная близость от жилого массива (улицы Авиатора Н. Костина, Романа Орлова), относительная близость от береговой линии реки Кама.

Относительная близость расположения небольших жилых массивов под малоэтажное строительство, удобная транспортная доступность; открывающийся живописный вид на окружающую территорию, благоприятная экологическая обстановка – все это имеет положительное значение.

Поэтому мы оцениваем месторасположение объекта как умеренно привлекательное с экономической точки зрения.

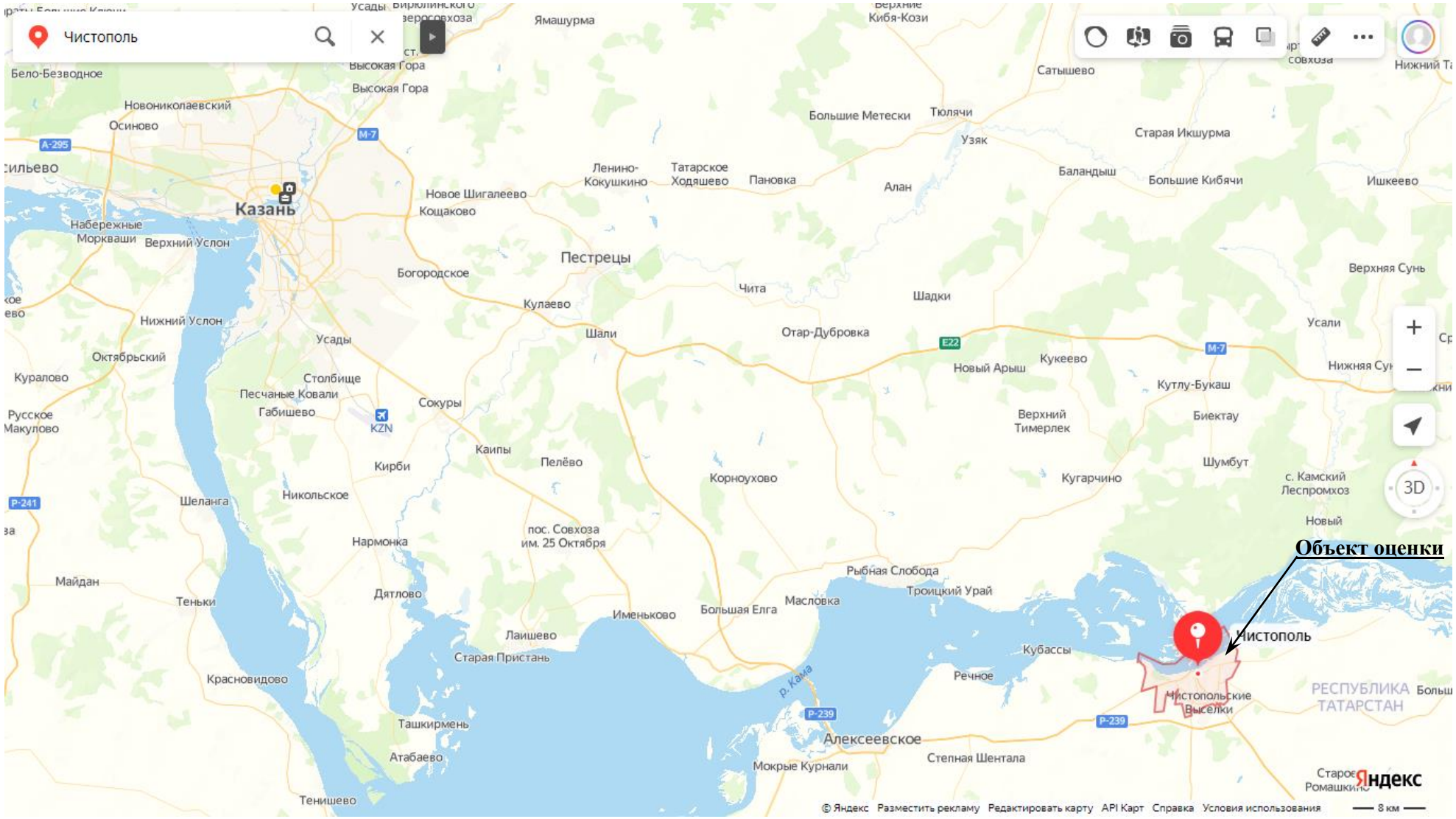


Рис. 1.1 Местоположение объекта оценки в границах города Казани

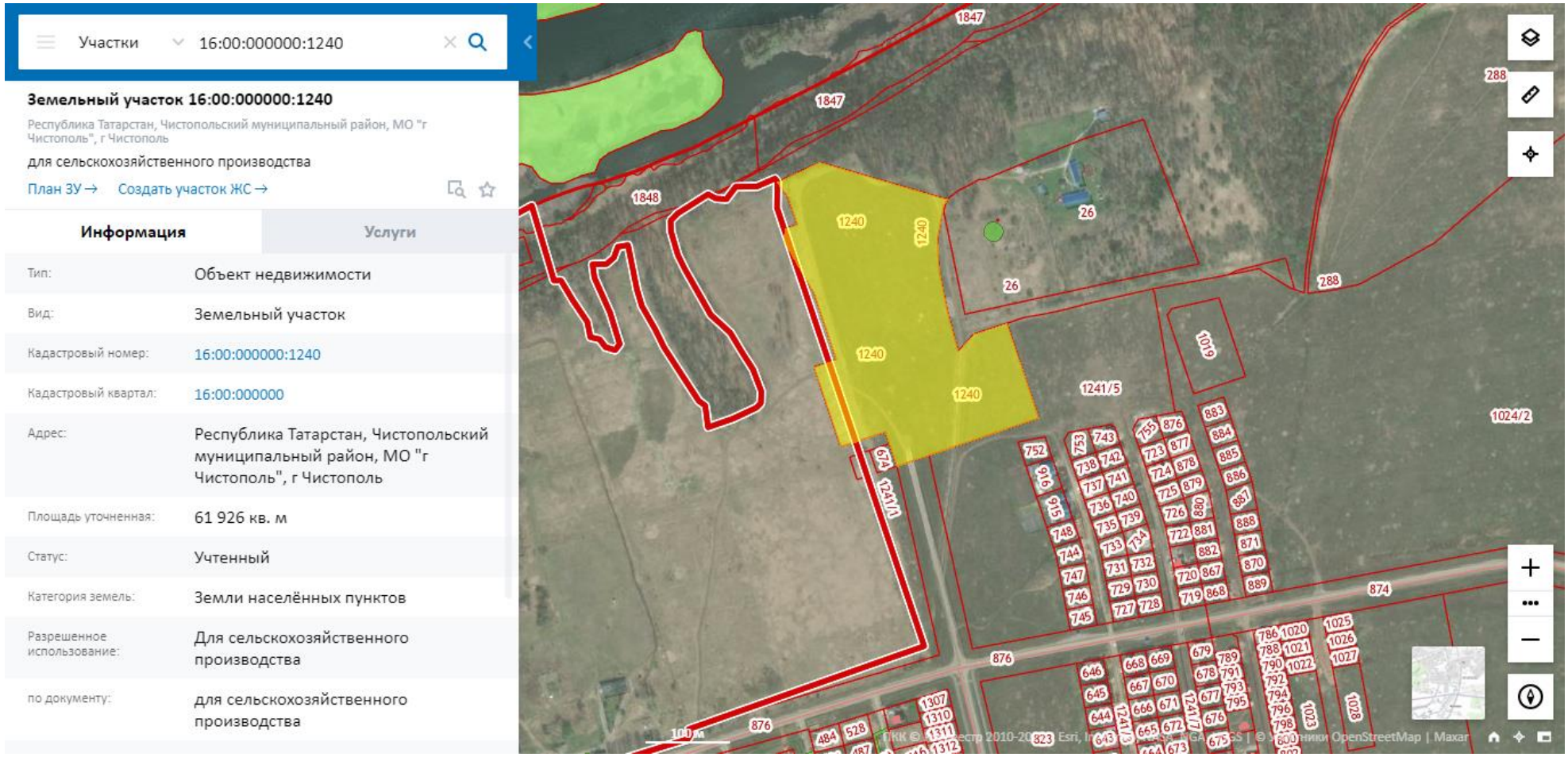


Рис. 1. Местоположение земельного участка К№16:00:000000:1240

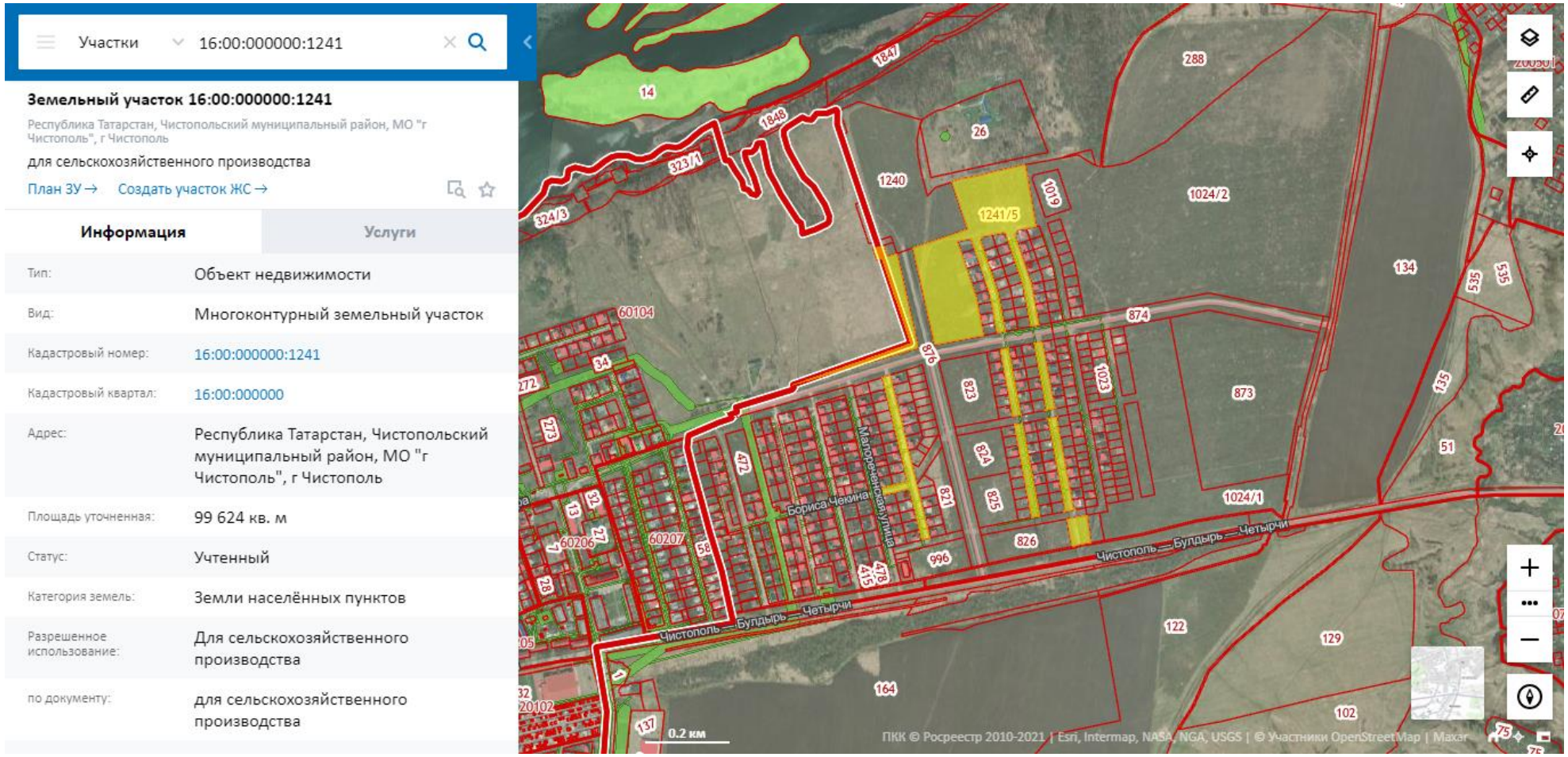


Рис. 2. Местоположение земельного участка К№16:00:000000:1241

Кадастровый номер:	16:00:000000:44

План (чертеж, схема) земельного участка

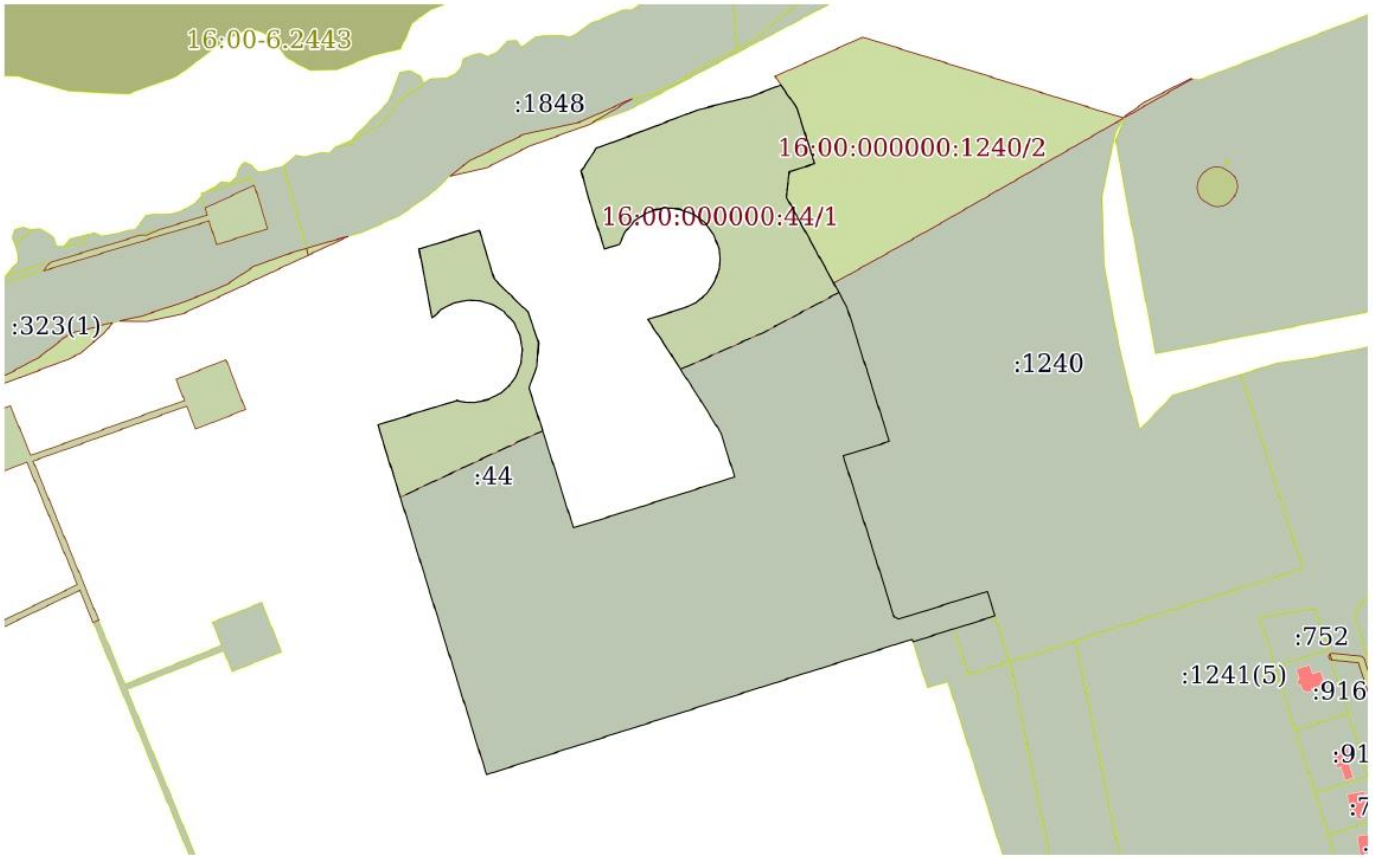


Рис. 3. Местоположение земельного участка К№ 16:00:000000:44

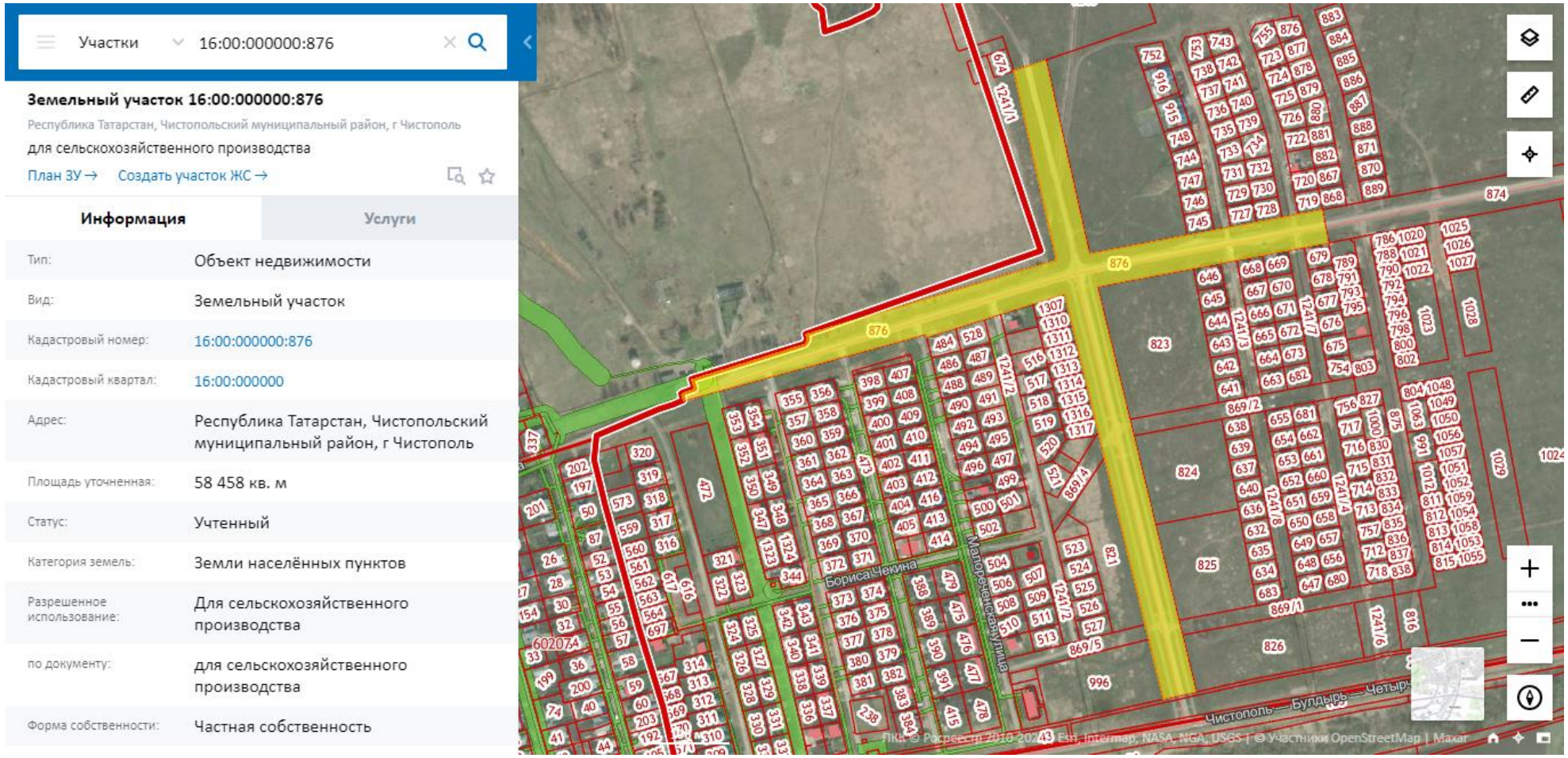


Рис. 4. Местоположение земельного участка К№16:00:000000:876

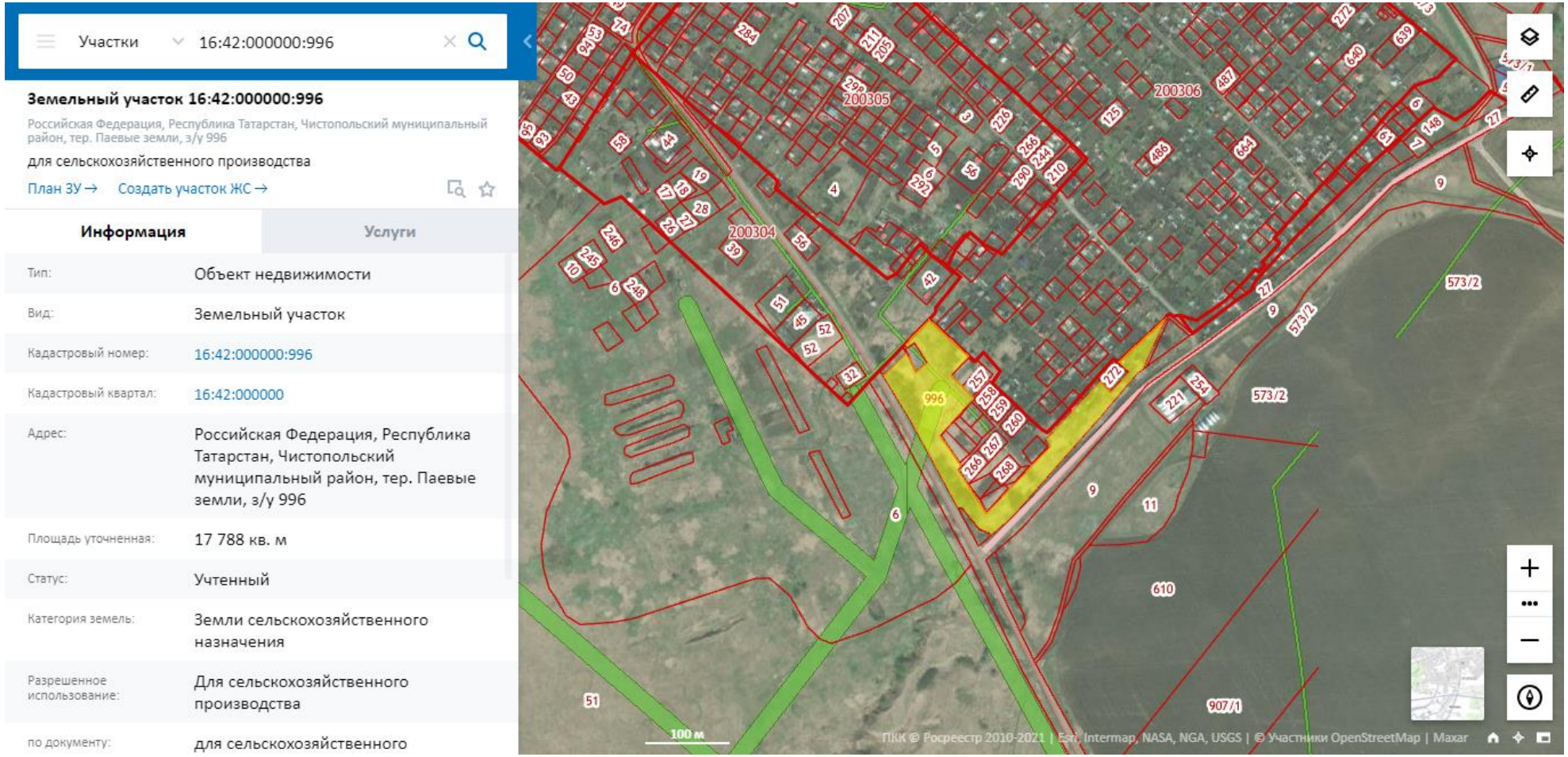


Рис. 5. Местоположение земельного участка К№16:42:000000:996

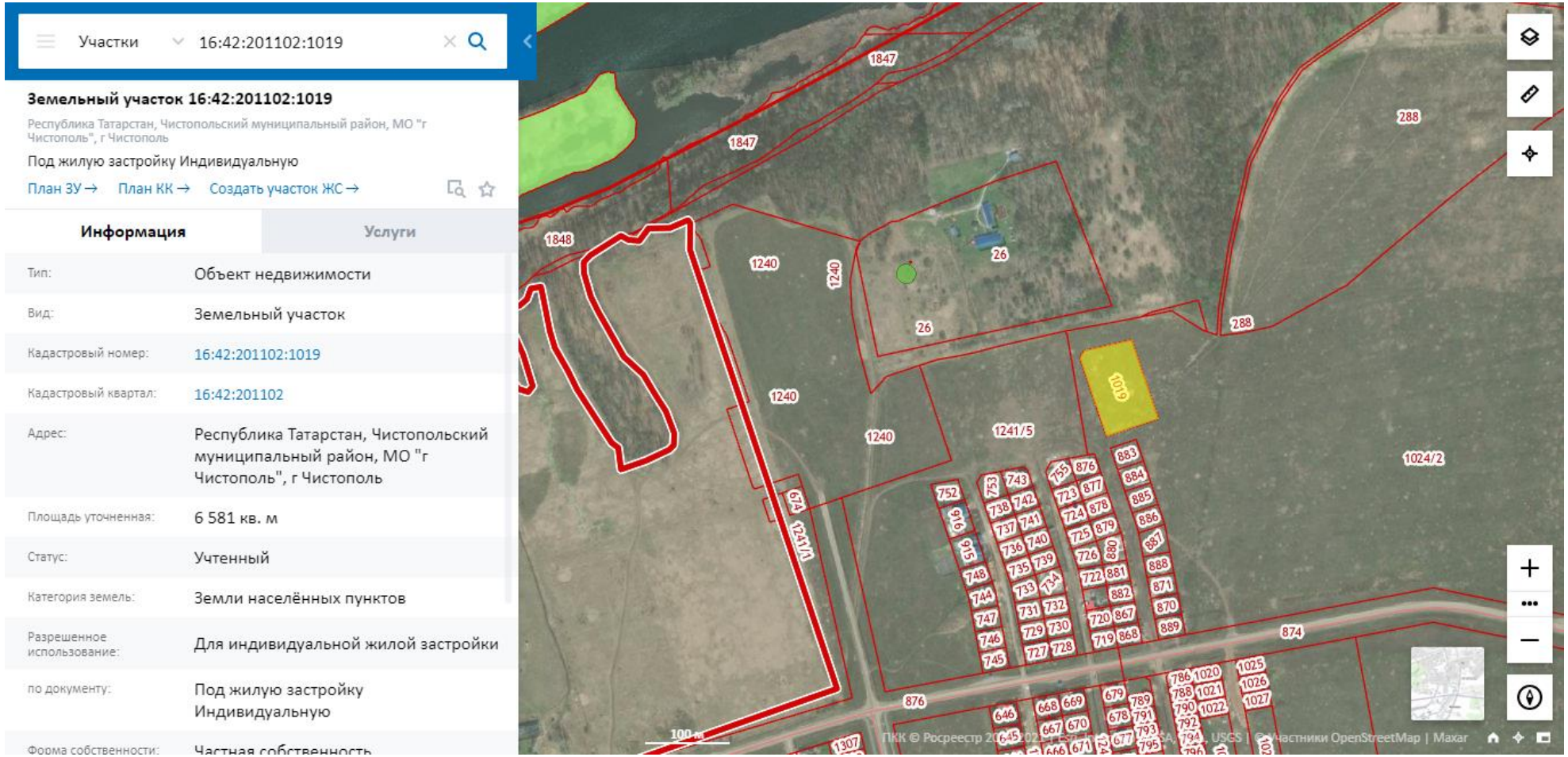


Рис. 6. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:1019

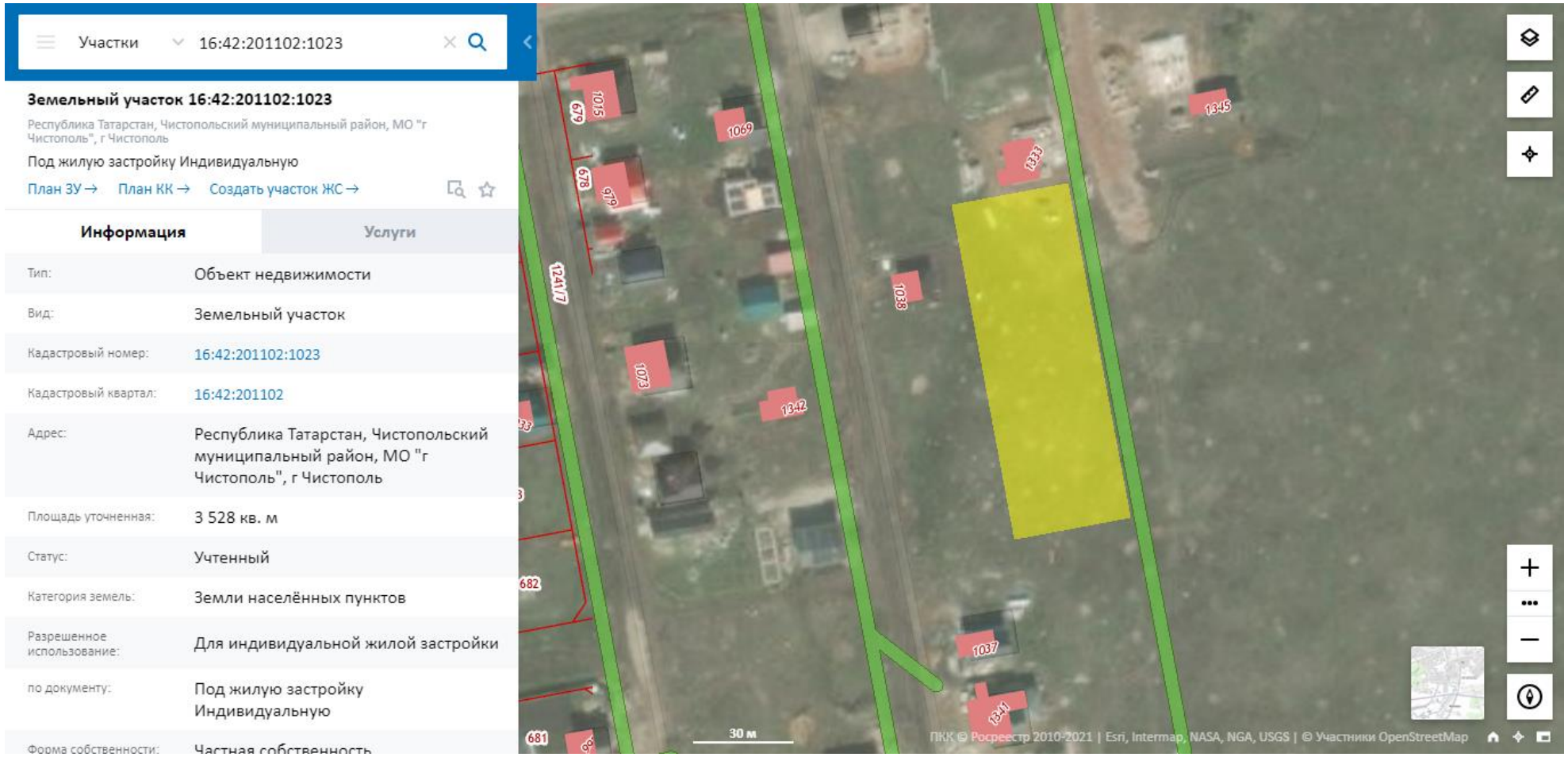


Рис. 7. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:1023

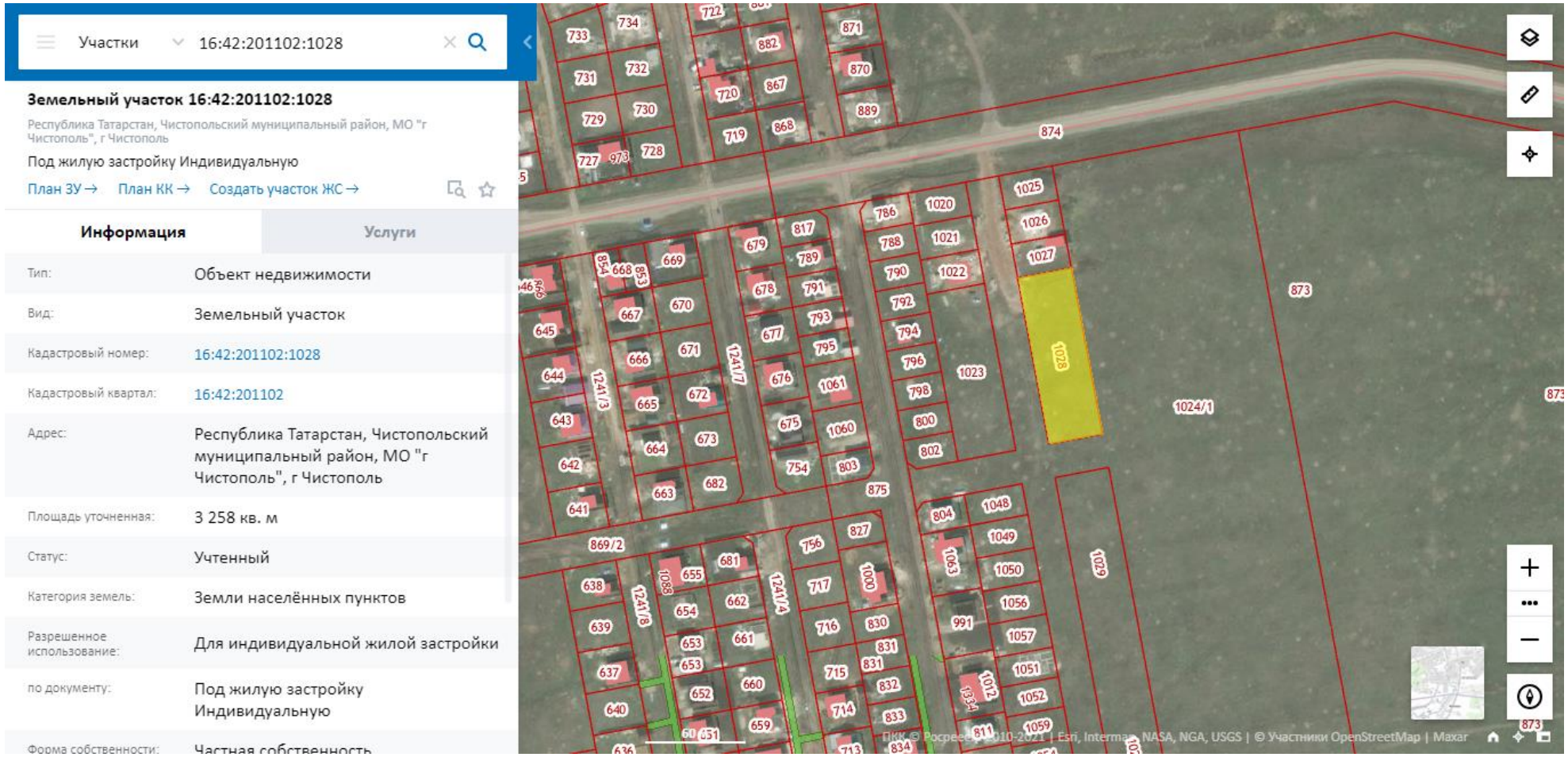


Рис. 8. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:1028

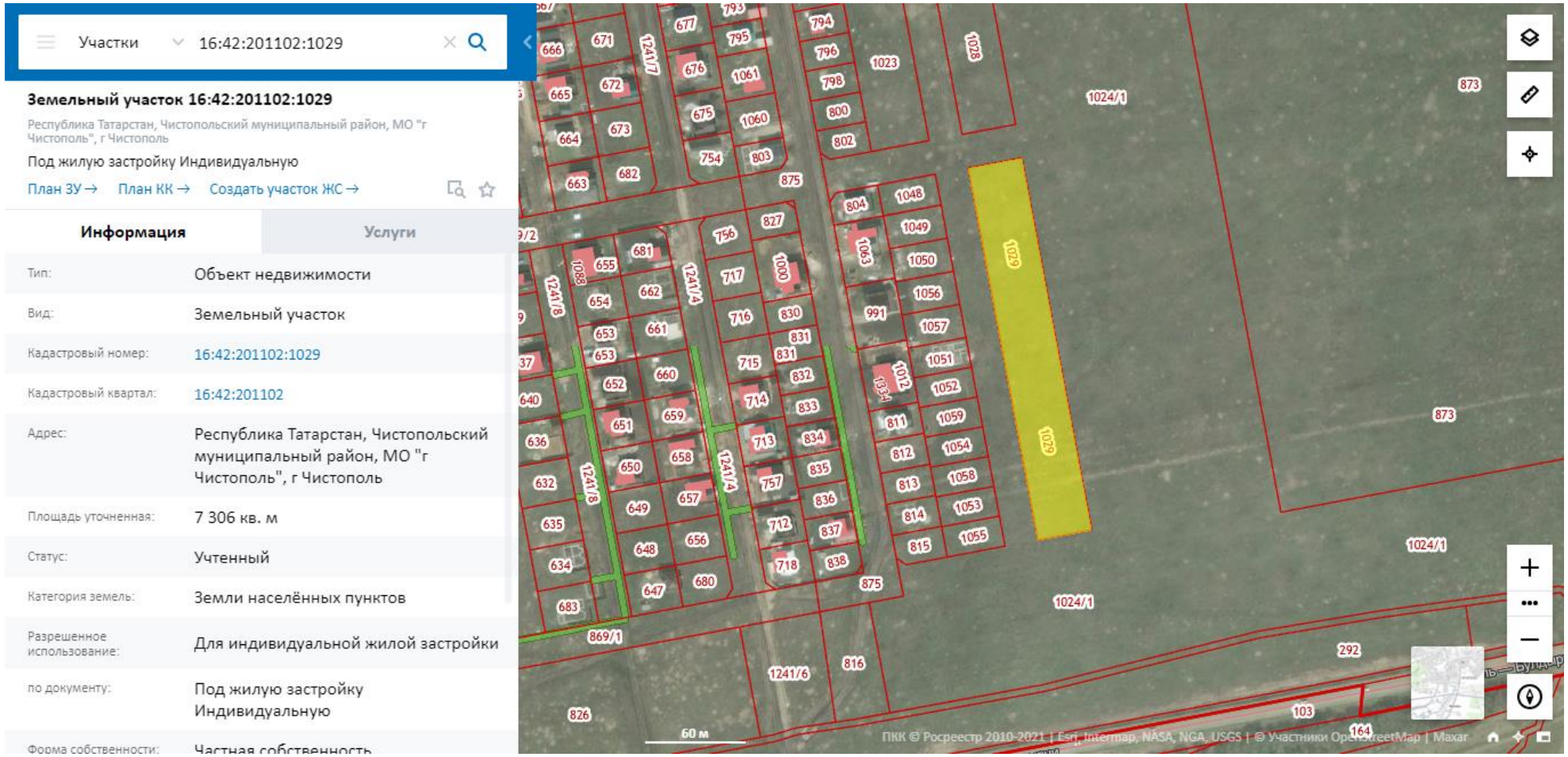


Рис. 9. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:1029

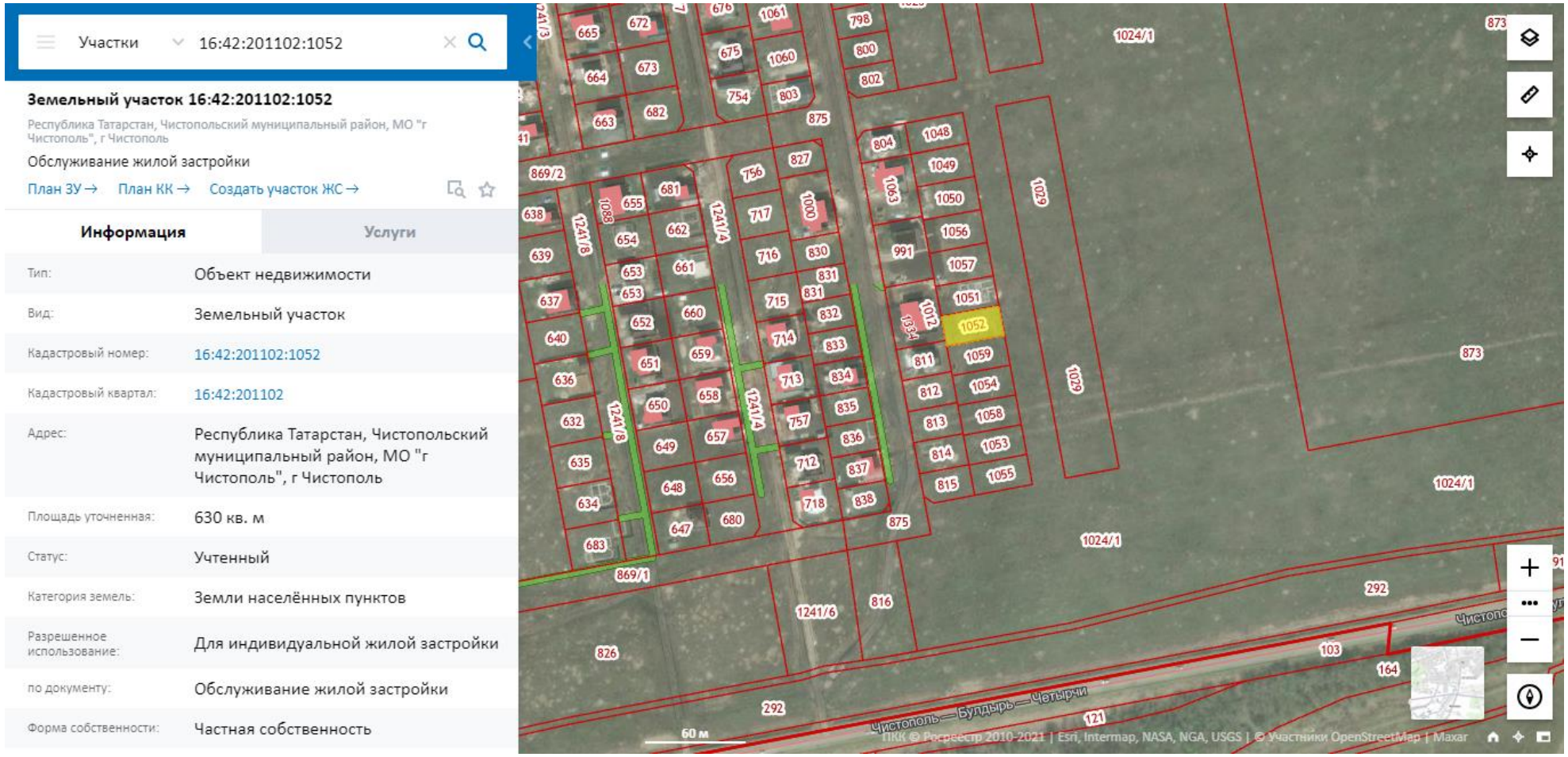


Рис. 10. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:1052

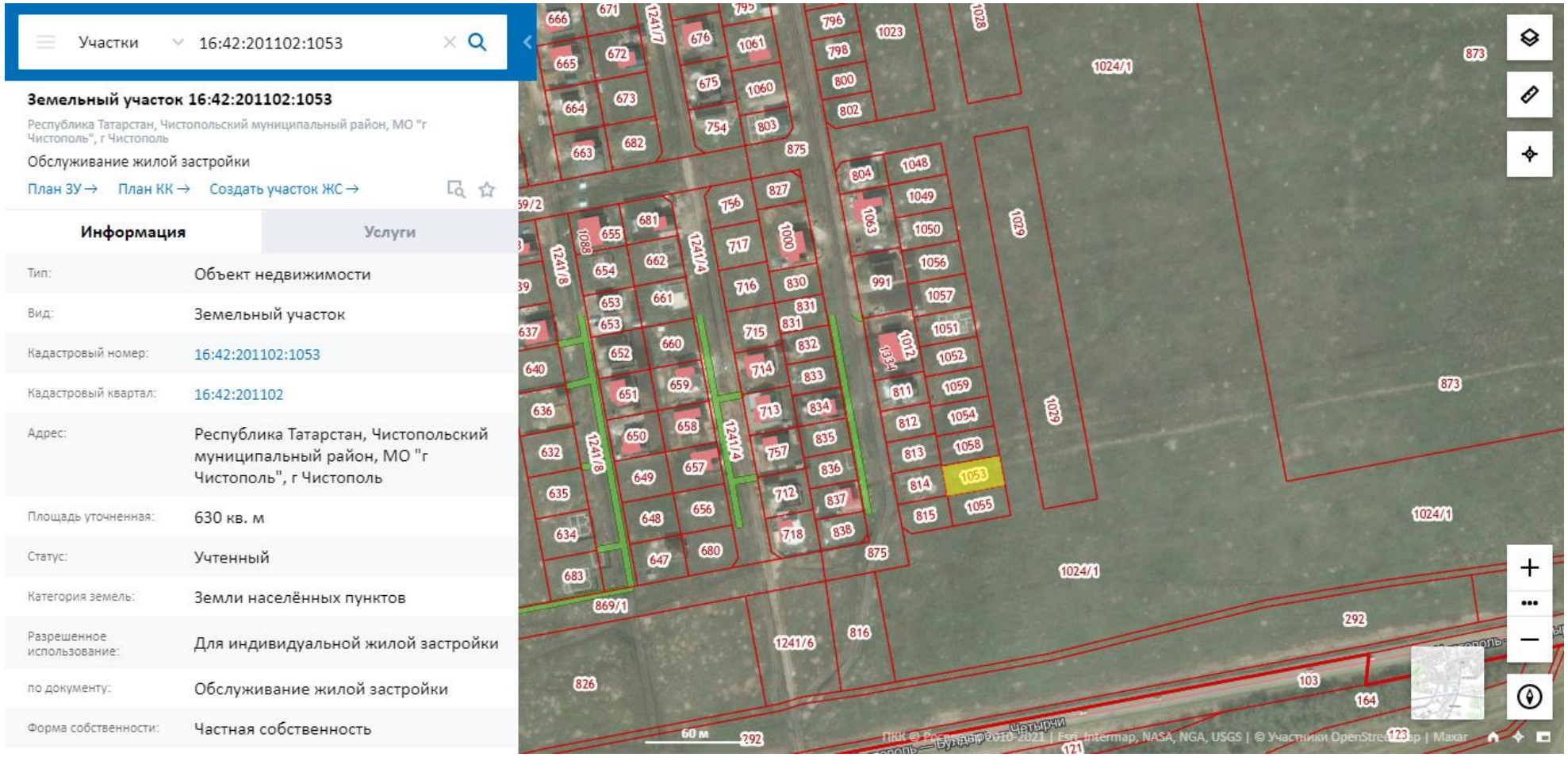


Рис. 11. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:1053

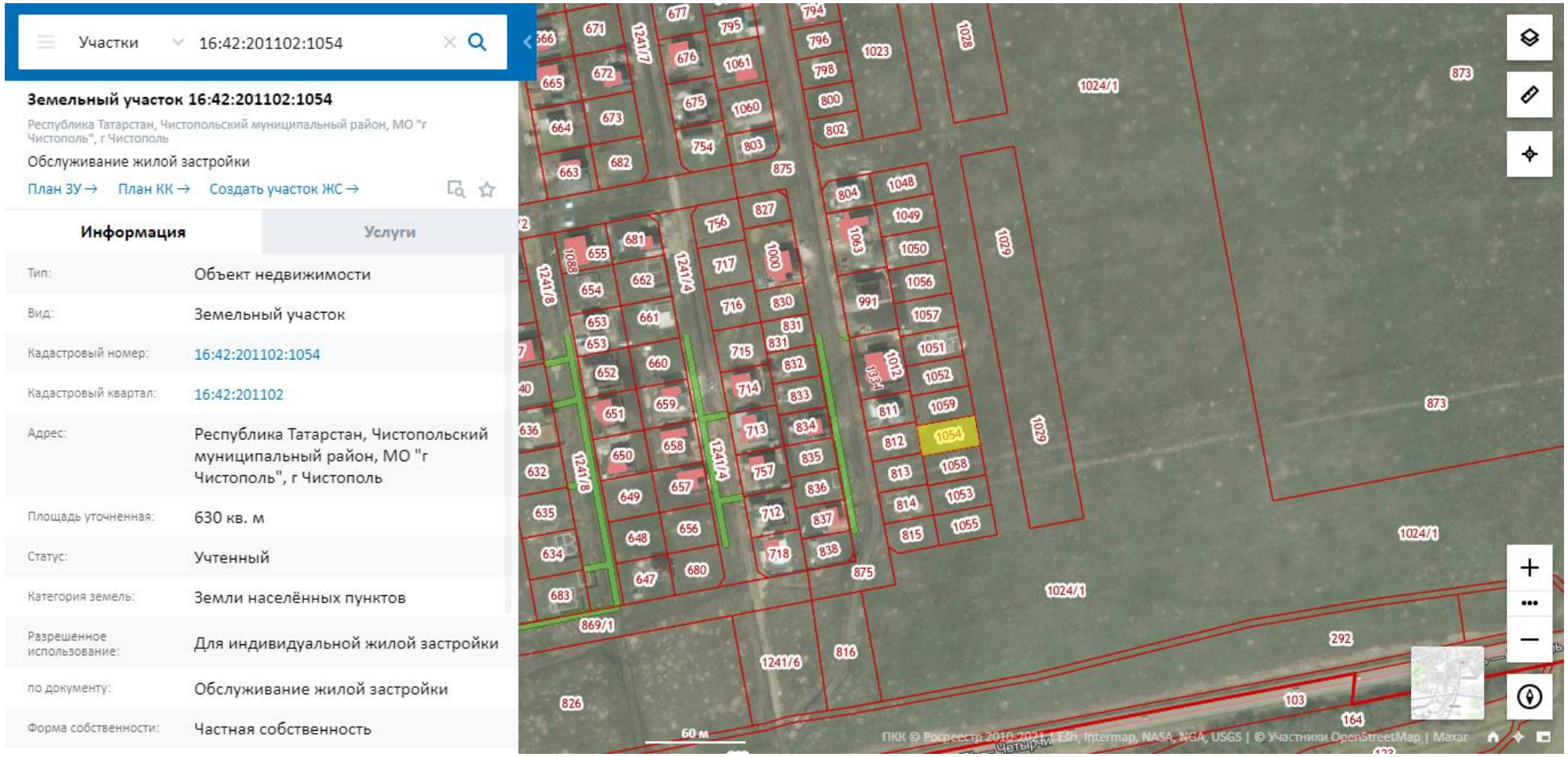


Рис. 12. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:1054

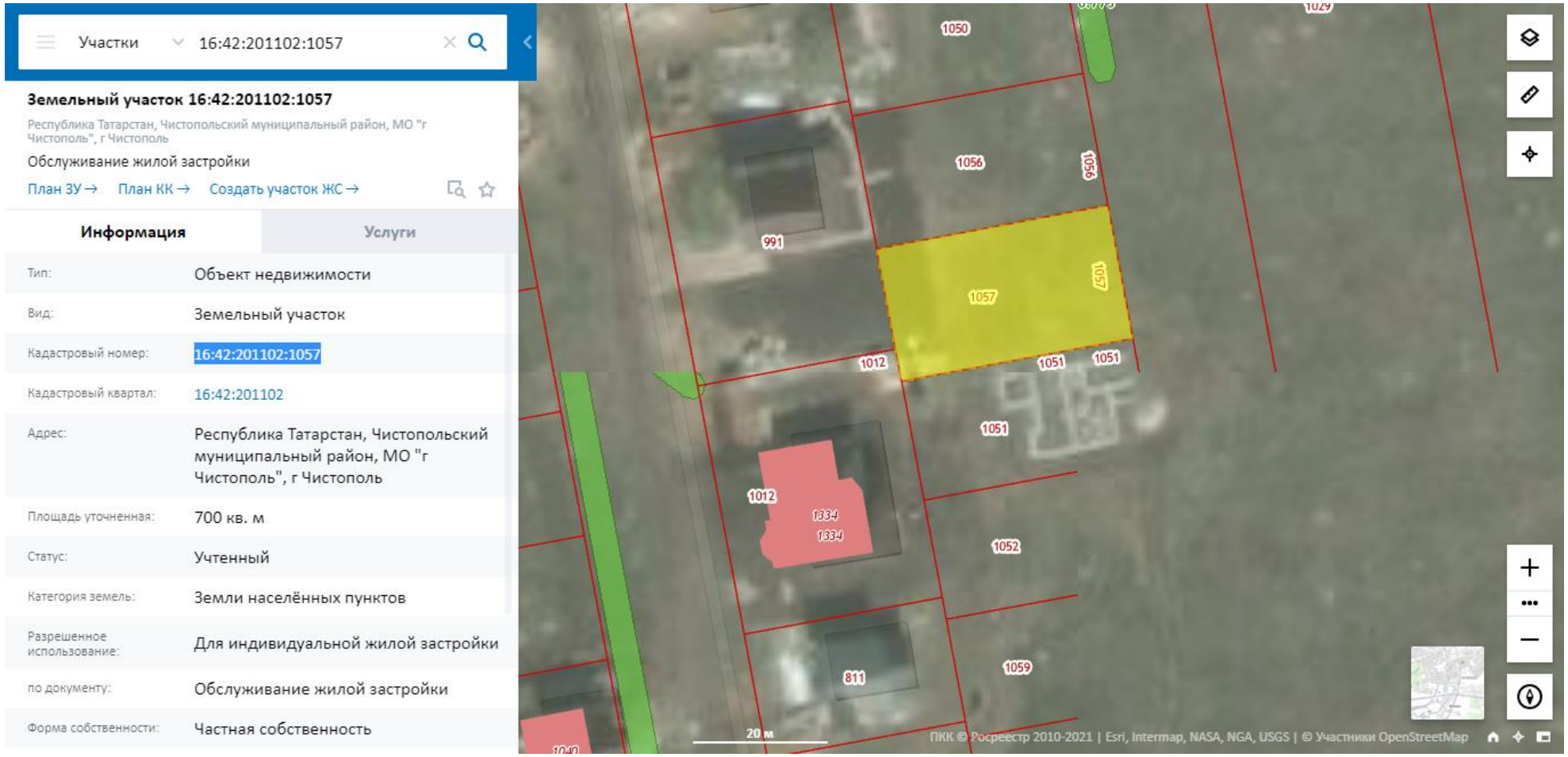


Рис. 13. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:1057

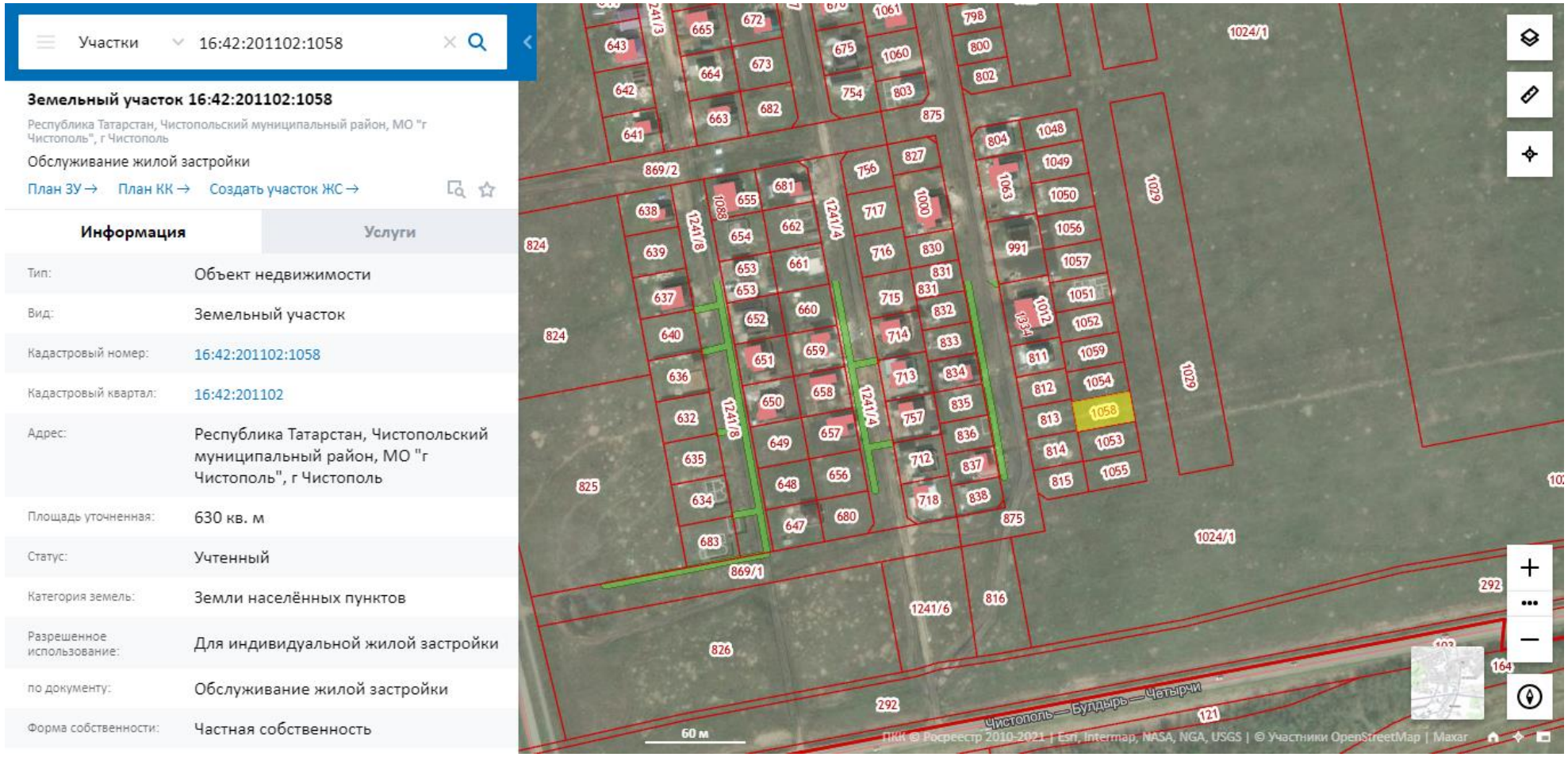


Рис. 14. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:1058

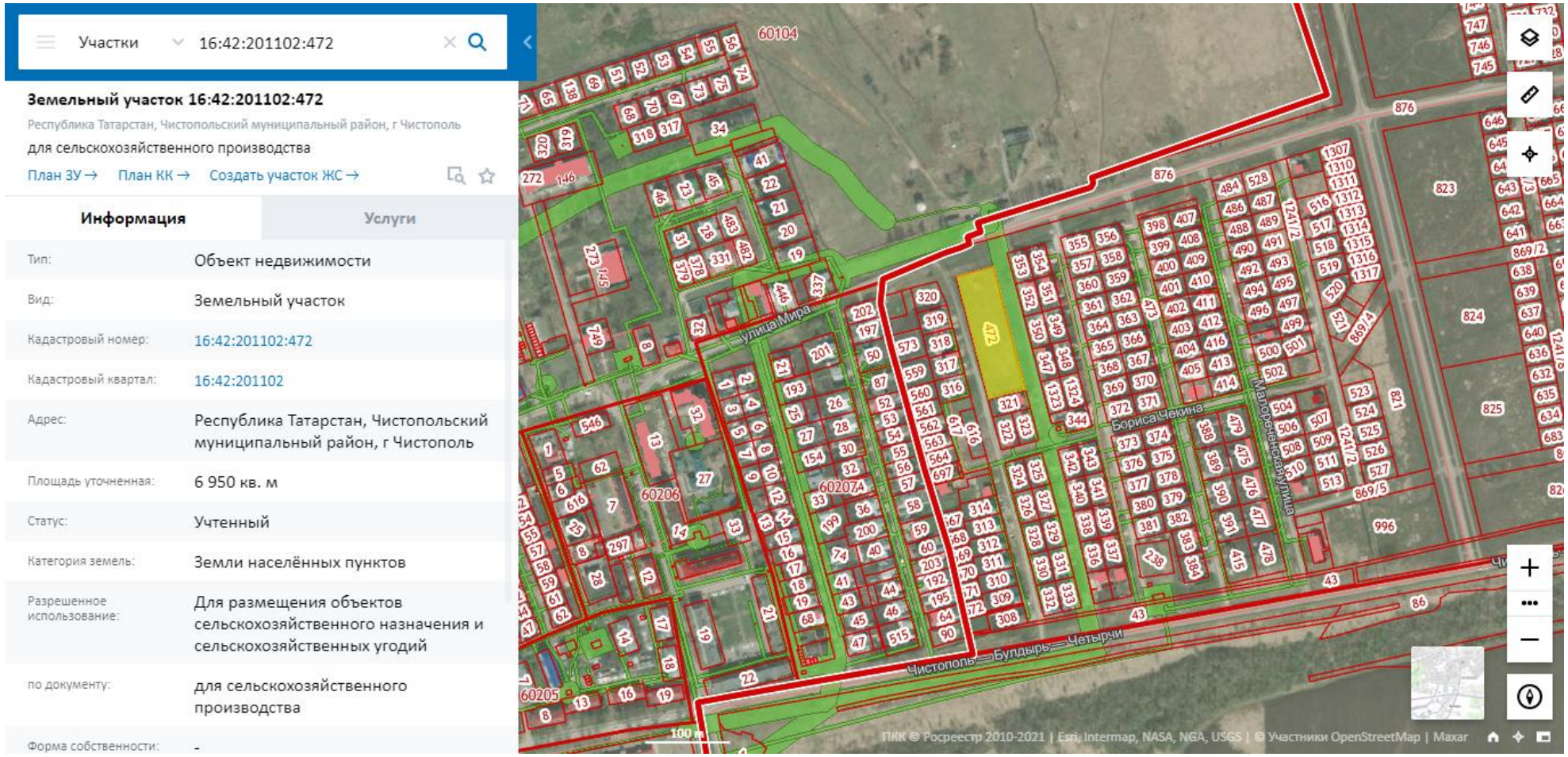


Рис. 15. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:472

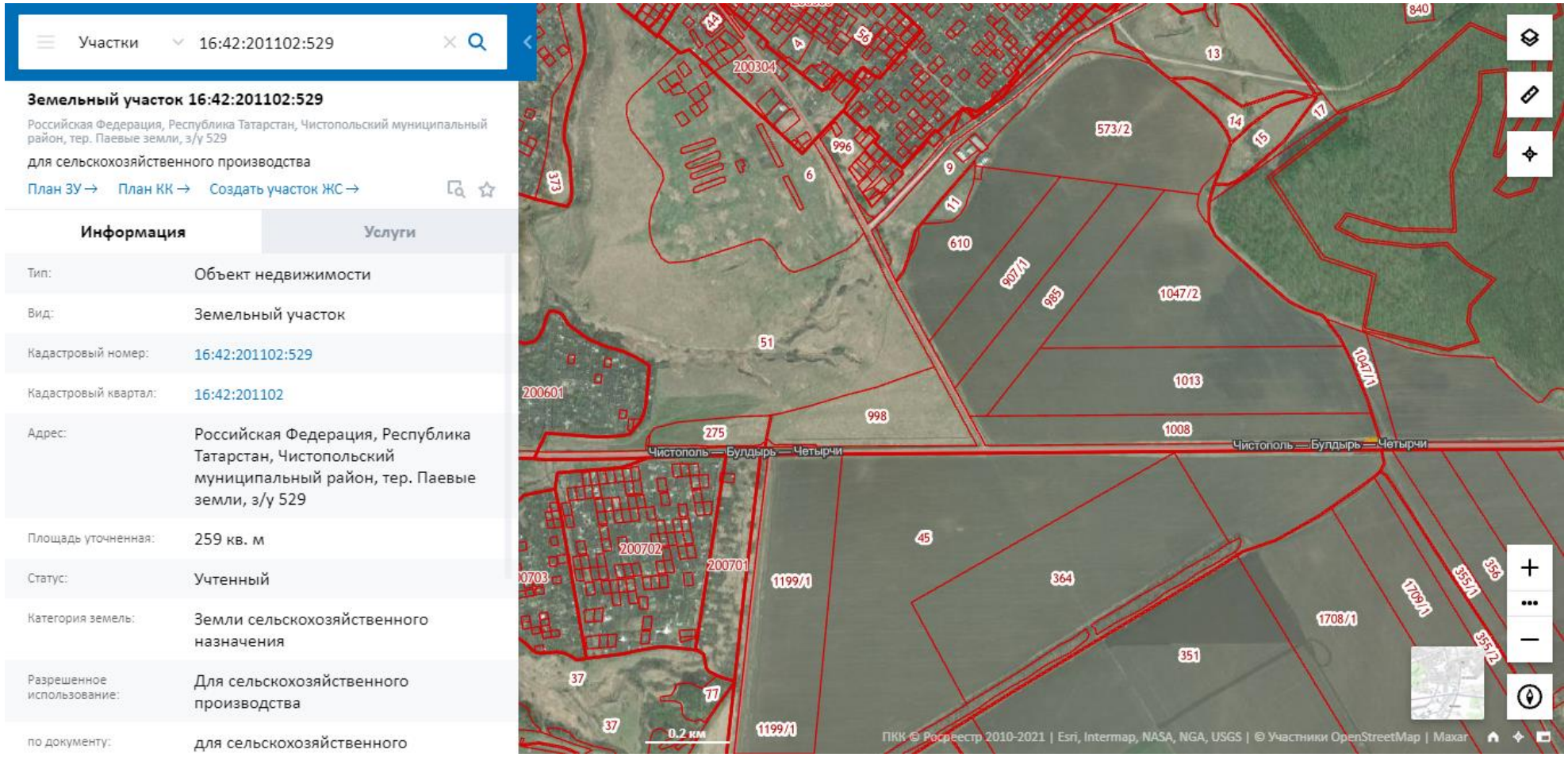


Рис. 16. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:529

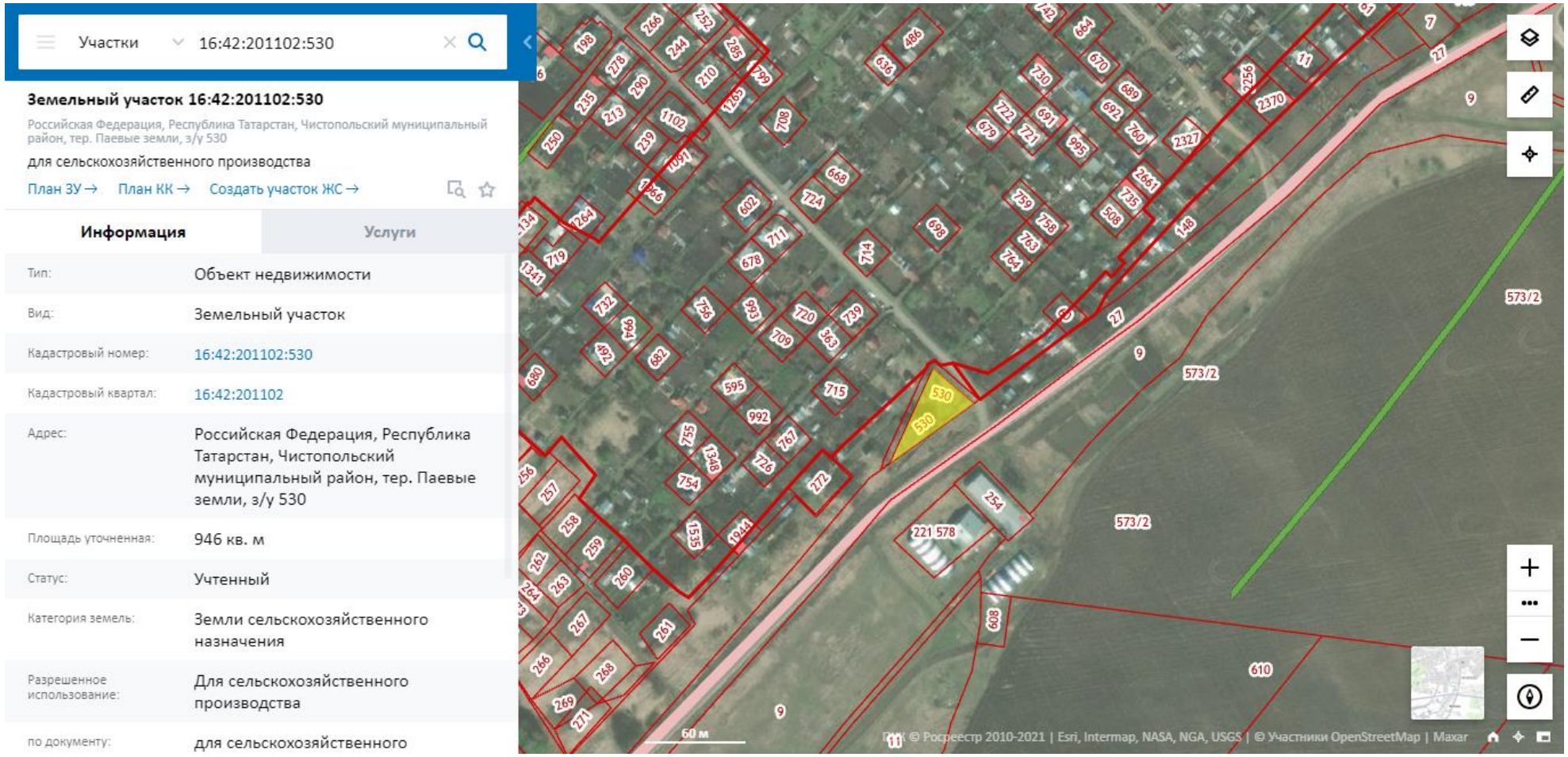


Рис. 17. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:530

Рис. 18. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:531

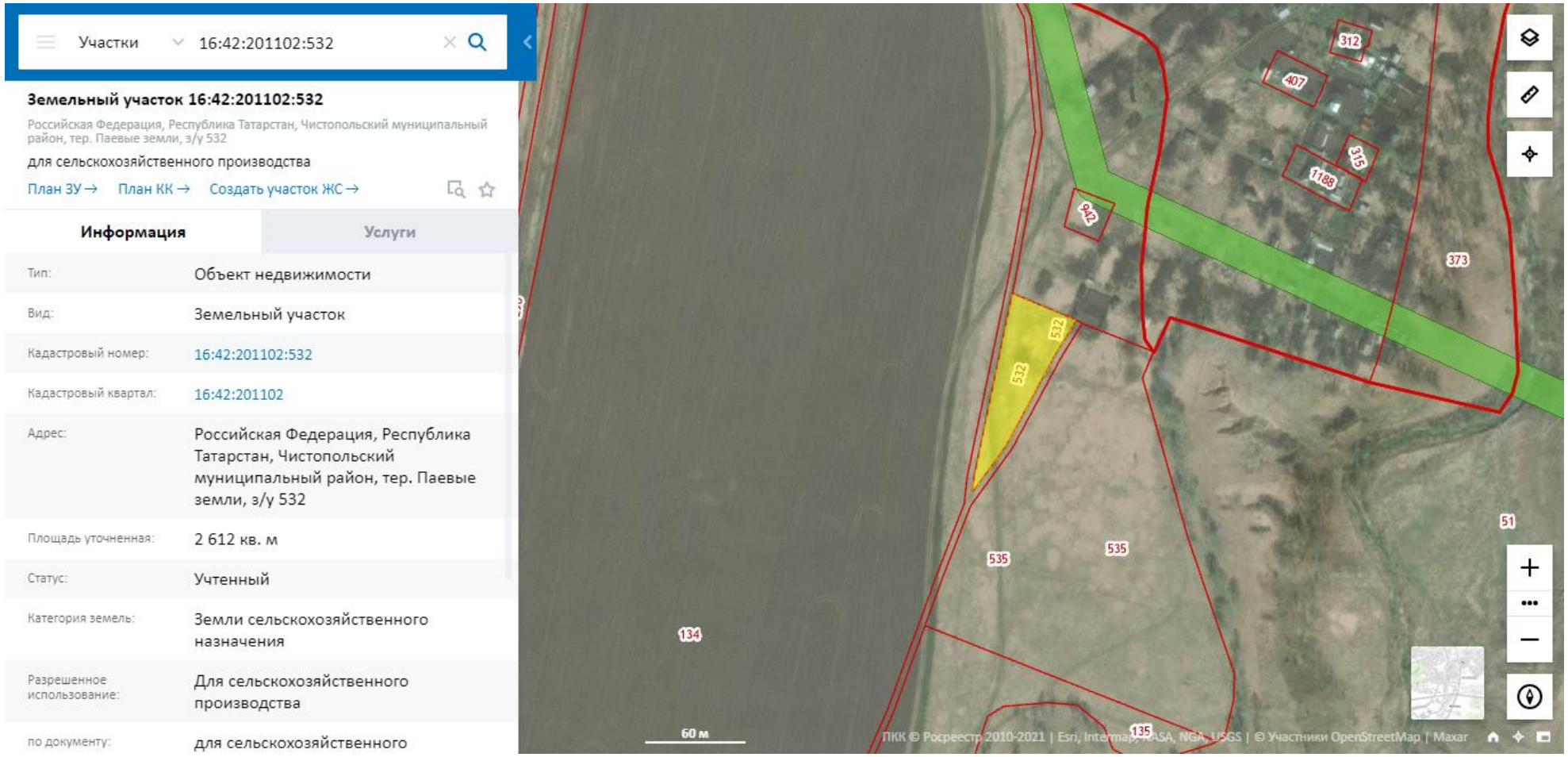


Рис. 19. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:532

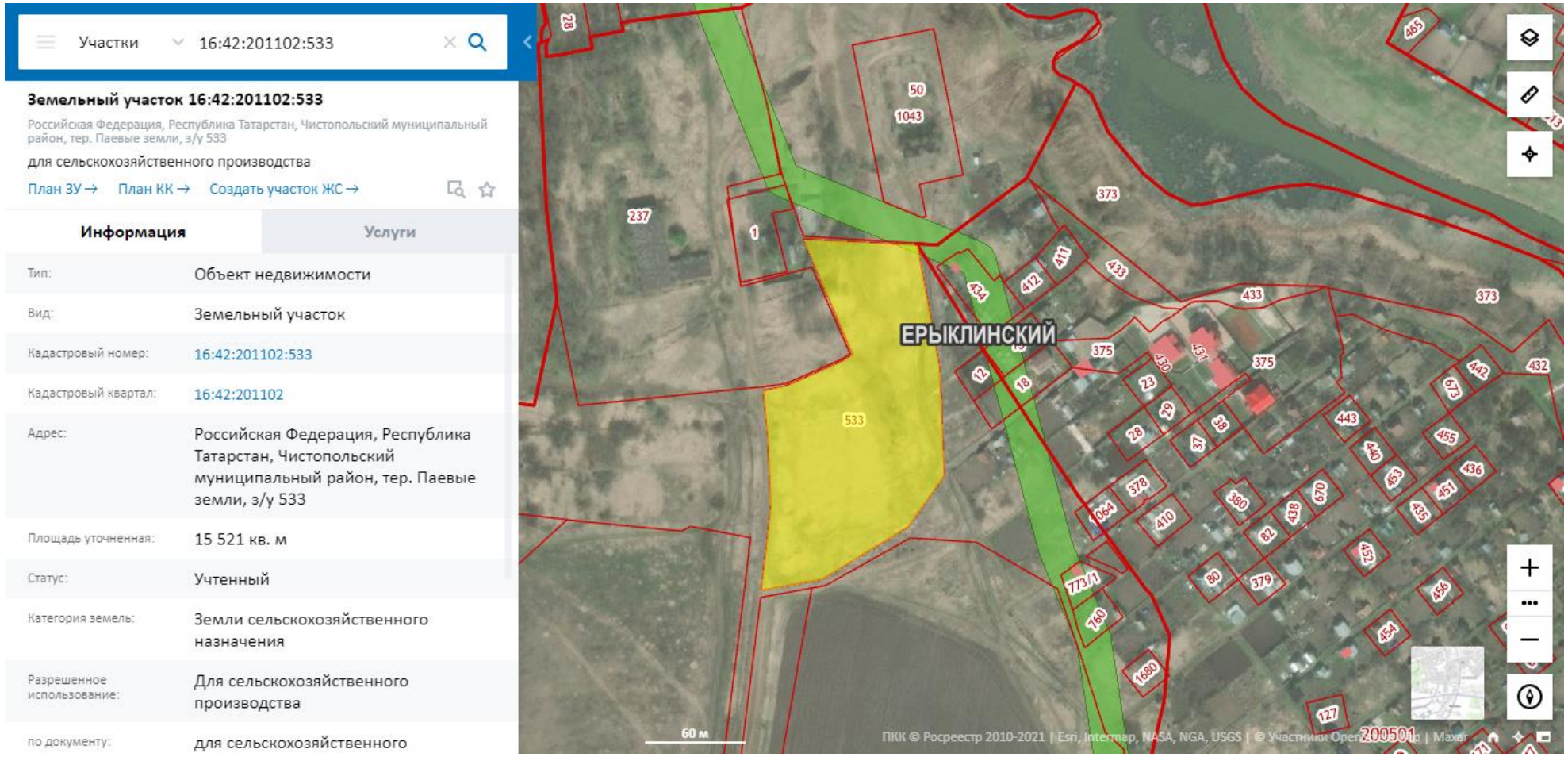


Рис. 20. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:533

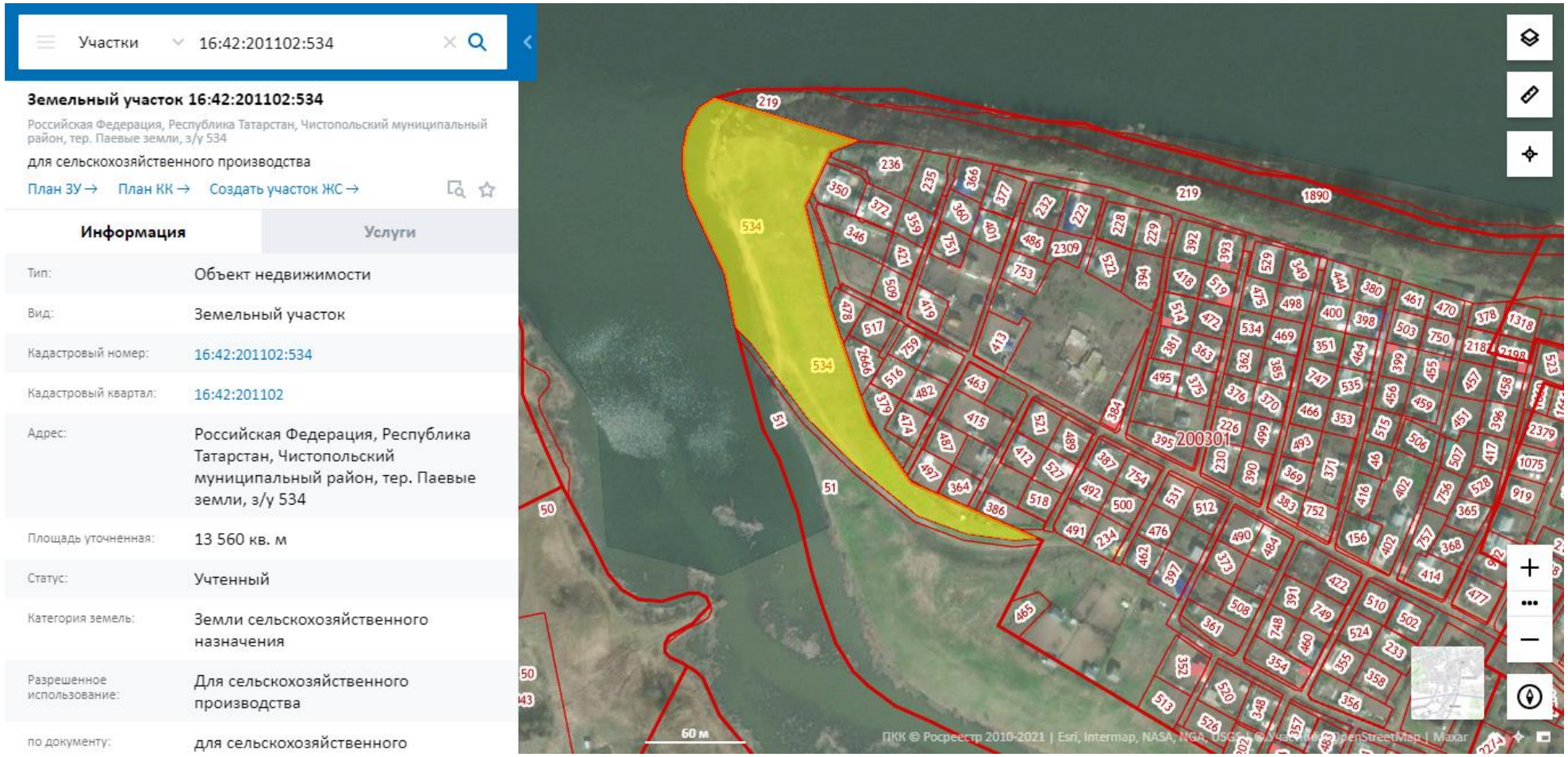


Рис. 21. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:534

Участки 16:42:201102:535

Земельный участок 16:42:201102:535

Российская Федерация, Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, тер. Паевые земли, з/у 535

для сельскохозяйственного производства

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	16:42:201102:535
Кадастровый квартал:	16:42:201102
Адрес:	Российская Федерация, Республика Татарстан, Чистопольский муниципальный район, тер. Паевые земли, з/у 535
Площадь уточненная:	25 008 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование:	Для сельскохозяйственного производства
по документу:	для сельскохозяйственного

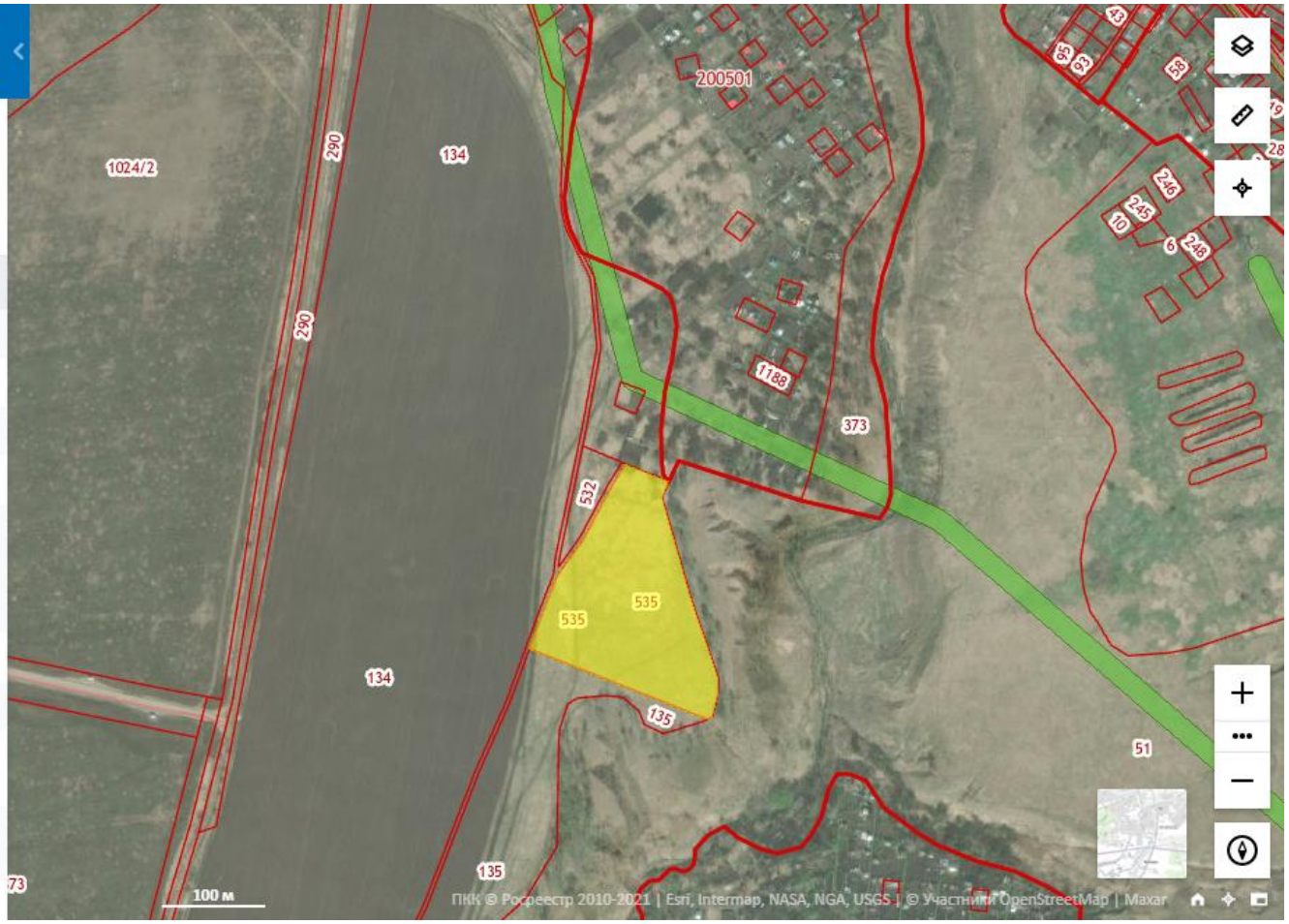


Рис. 22. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:535

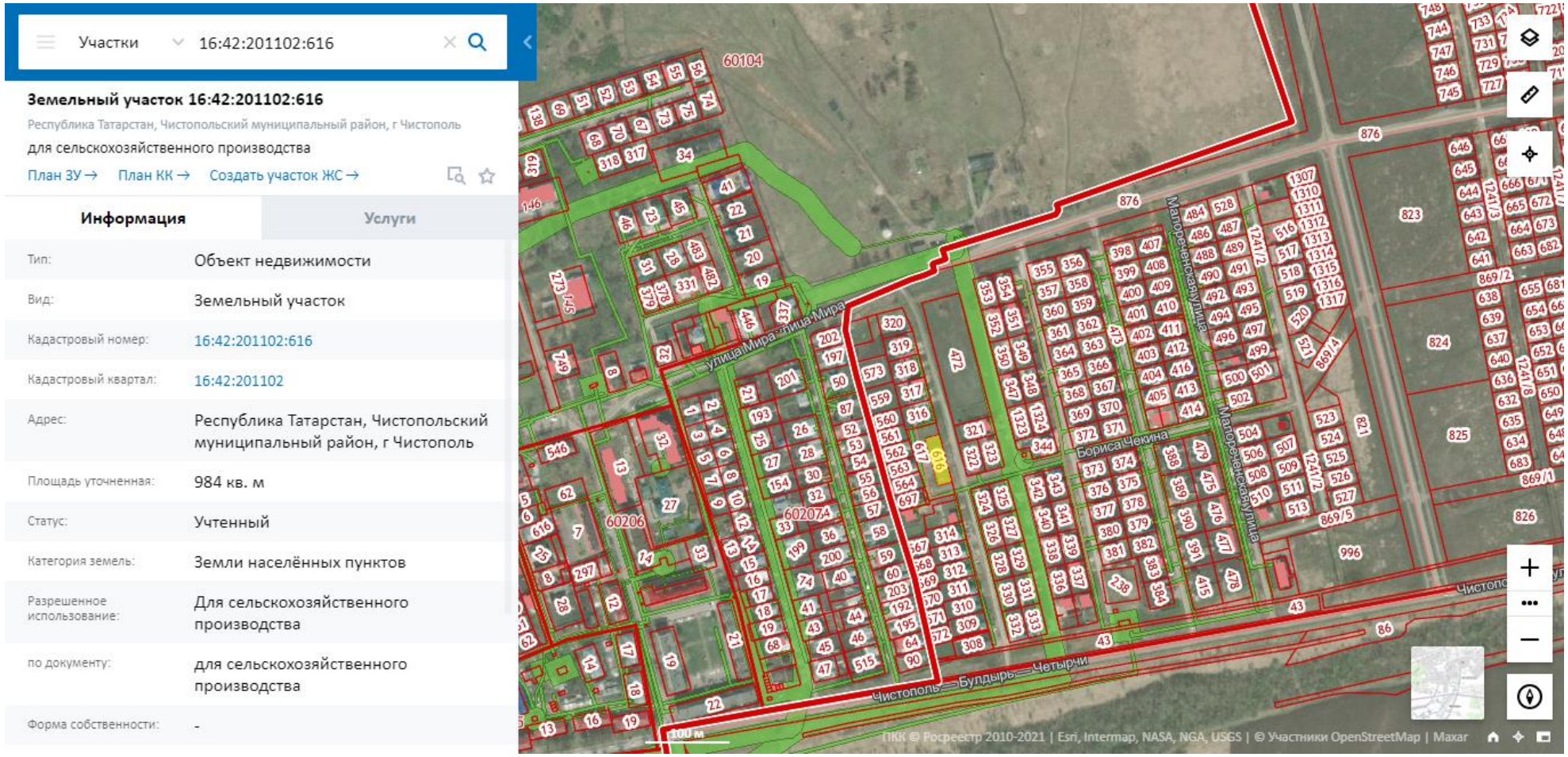


Рис. 23. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:616

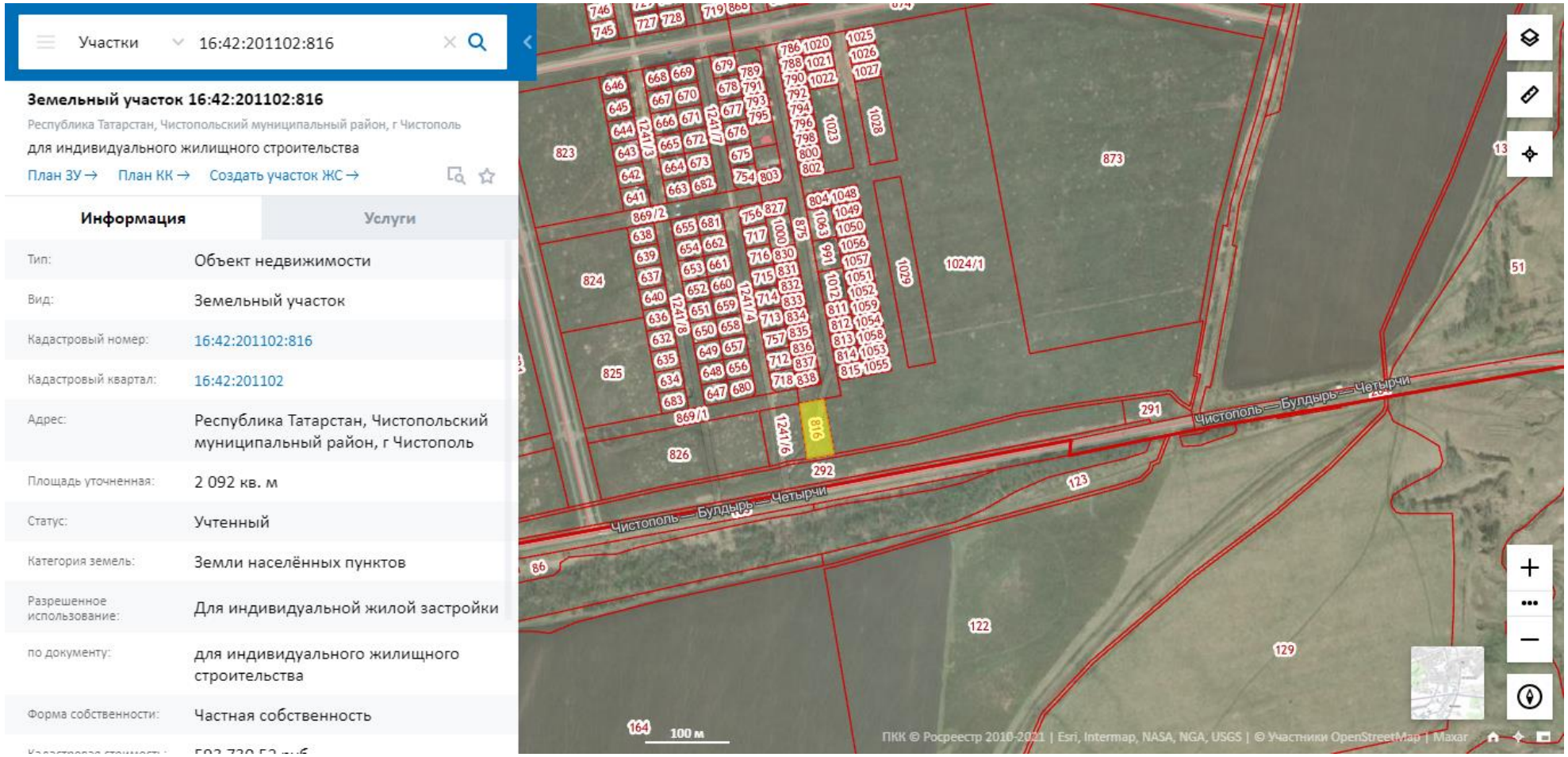


Рис. 24. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:816

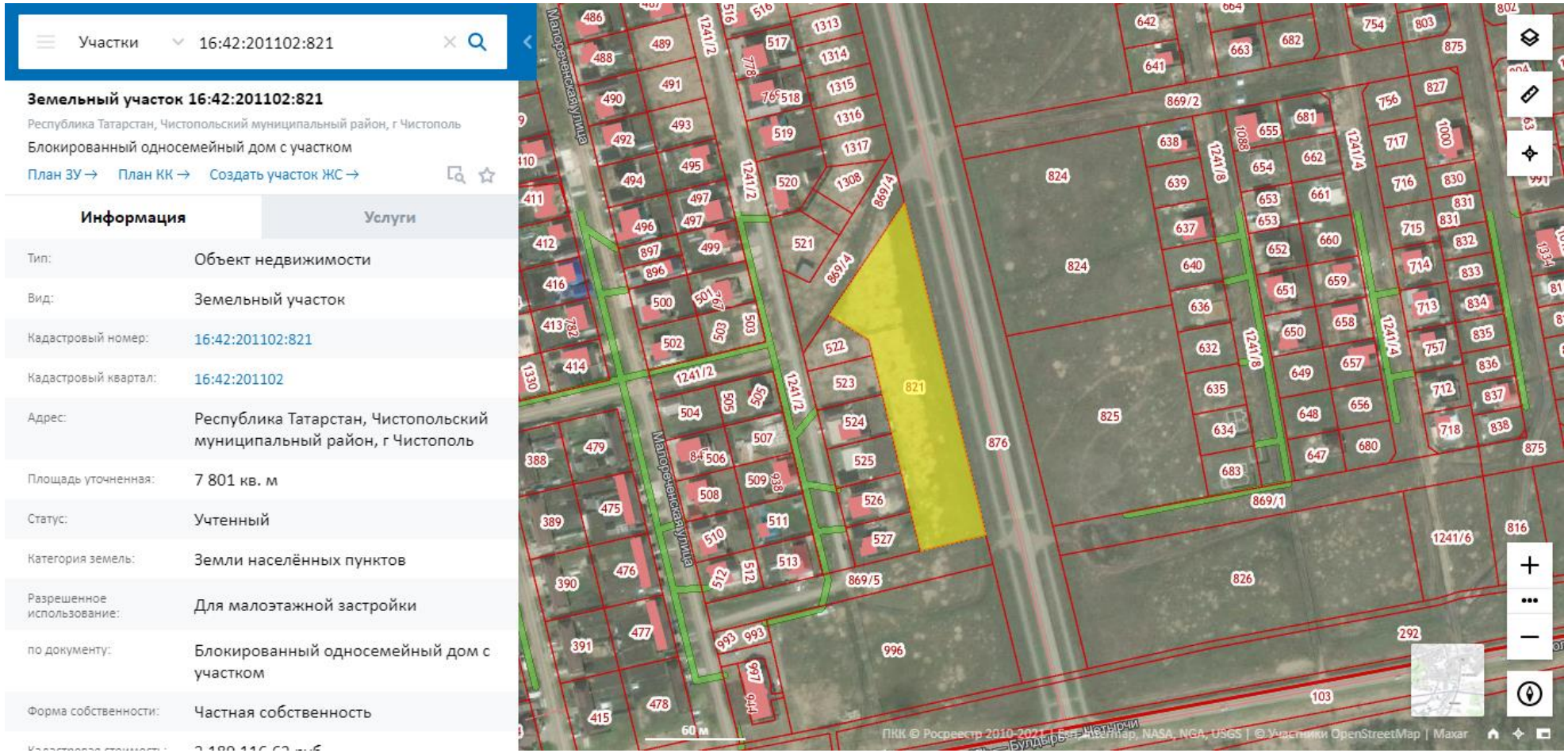


Рис. 25. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:821

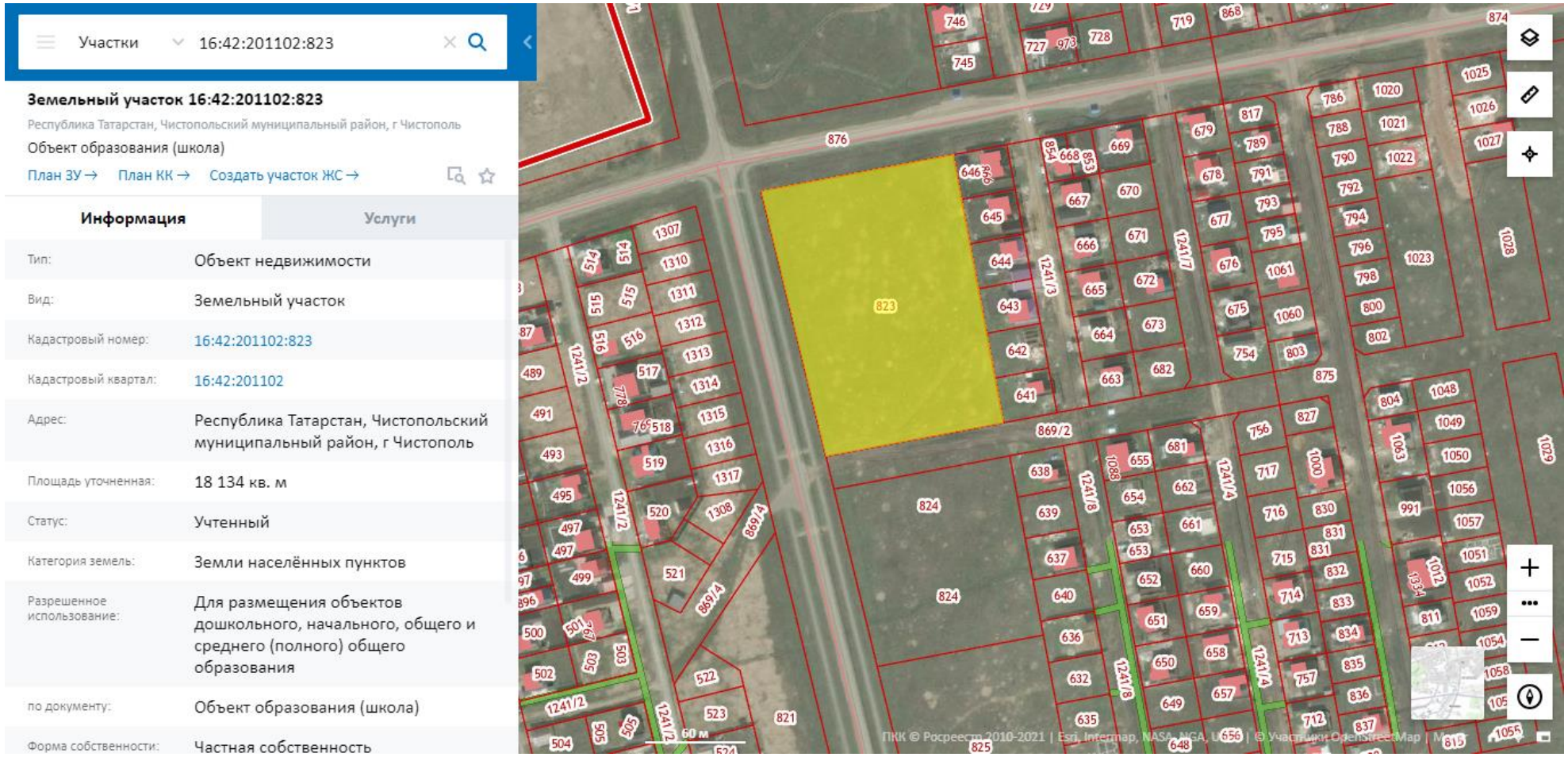


Рис. 26. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:823

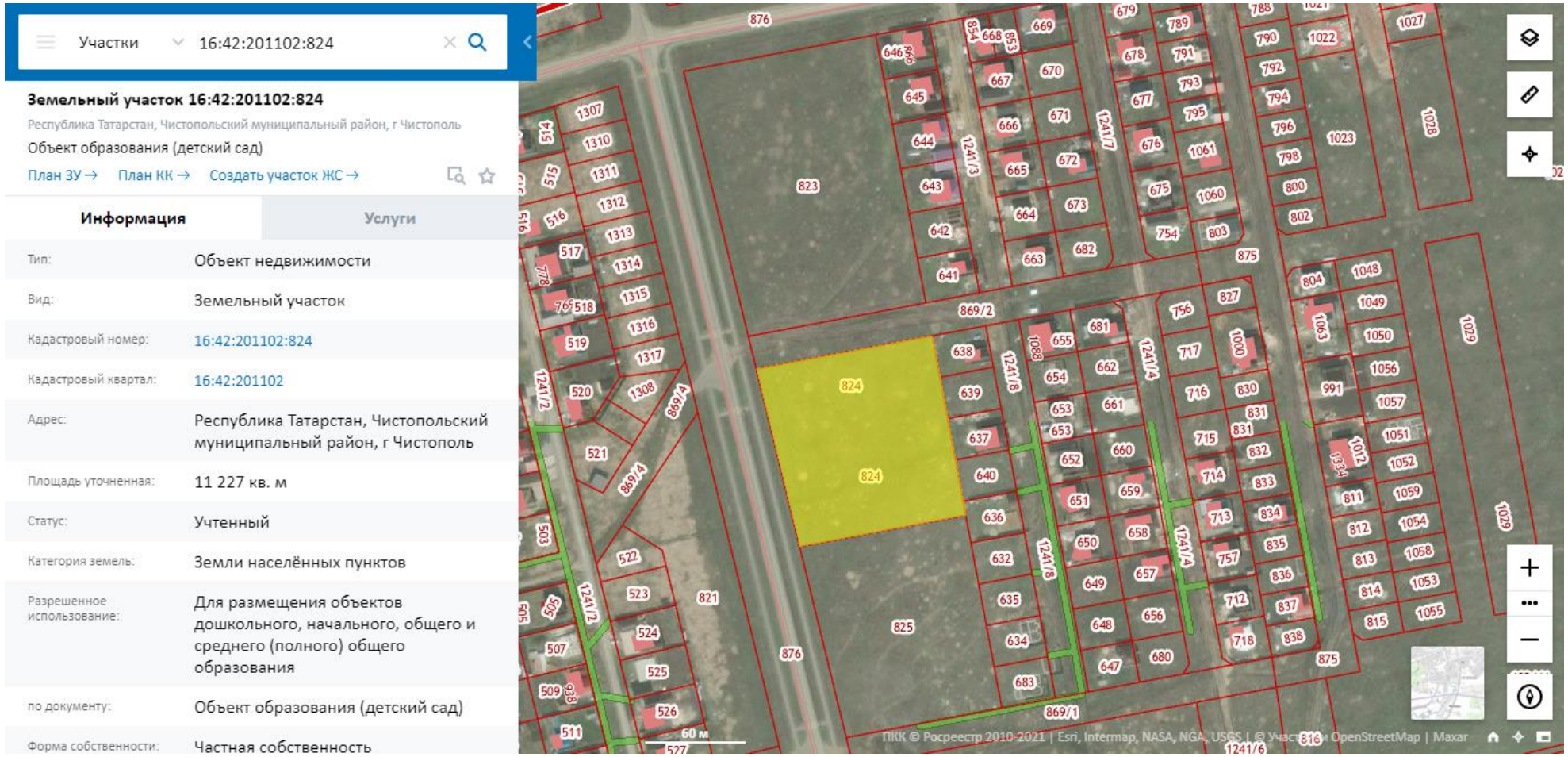


Рис. 27. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:824

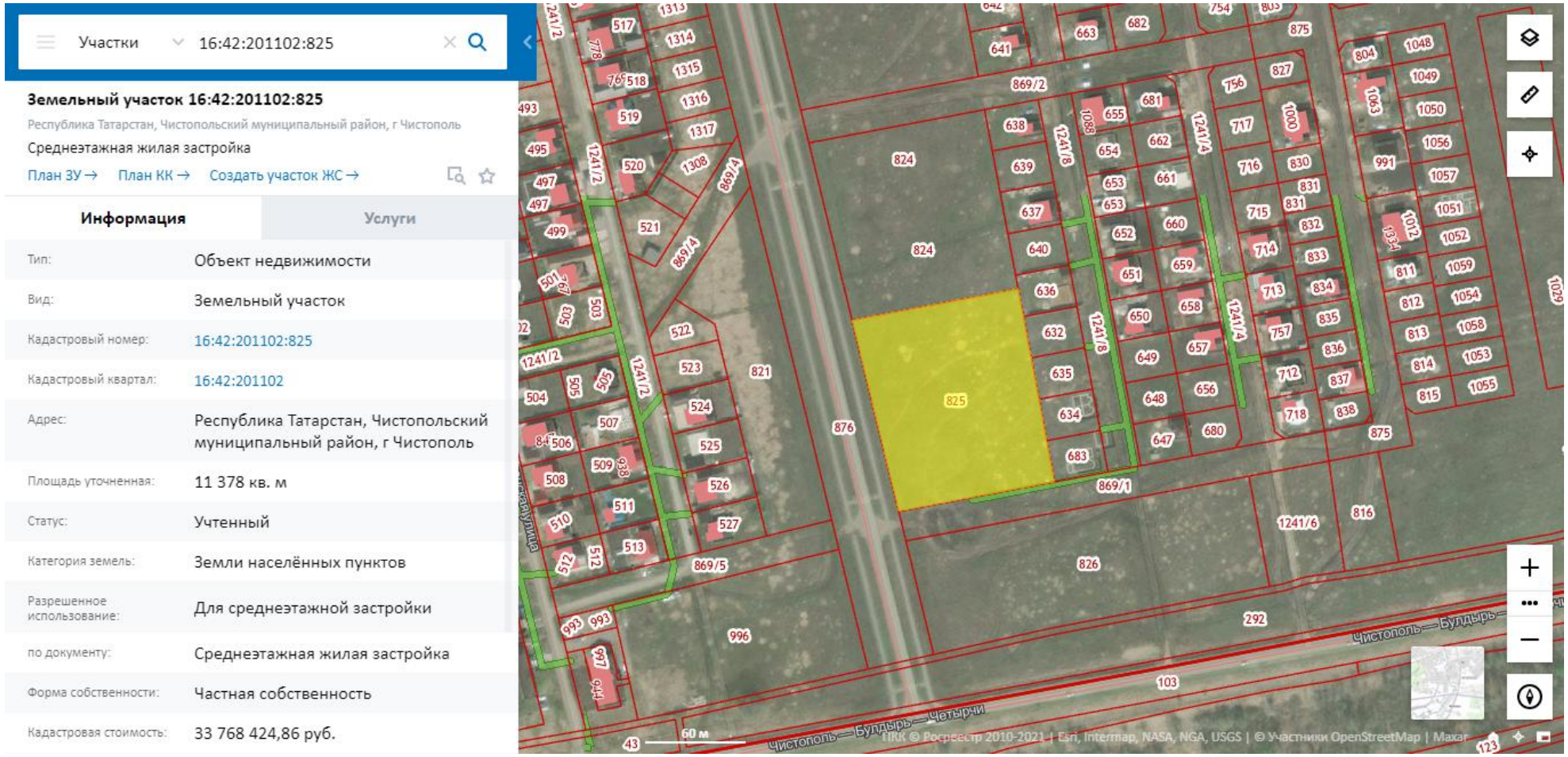


Рис. 28. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:825

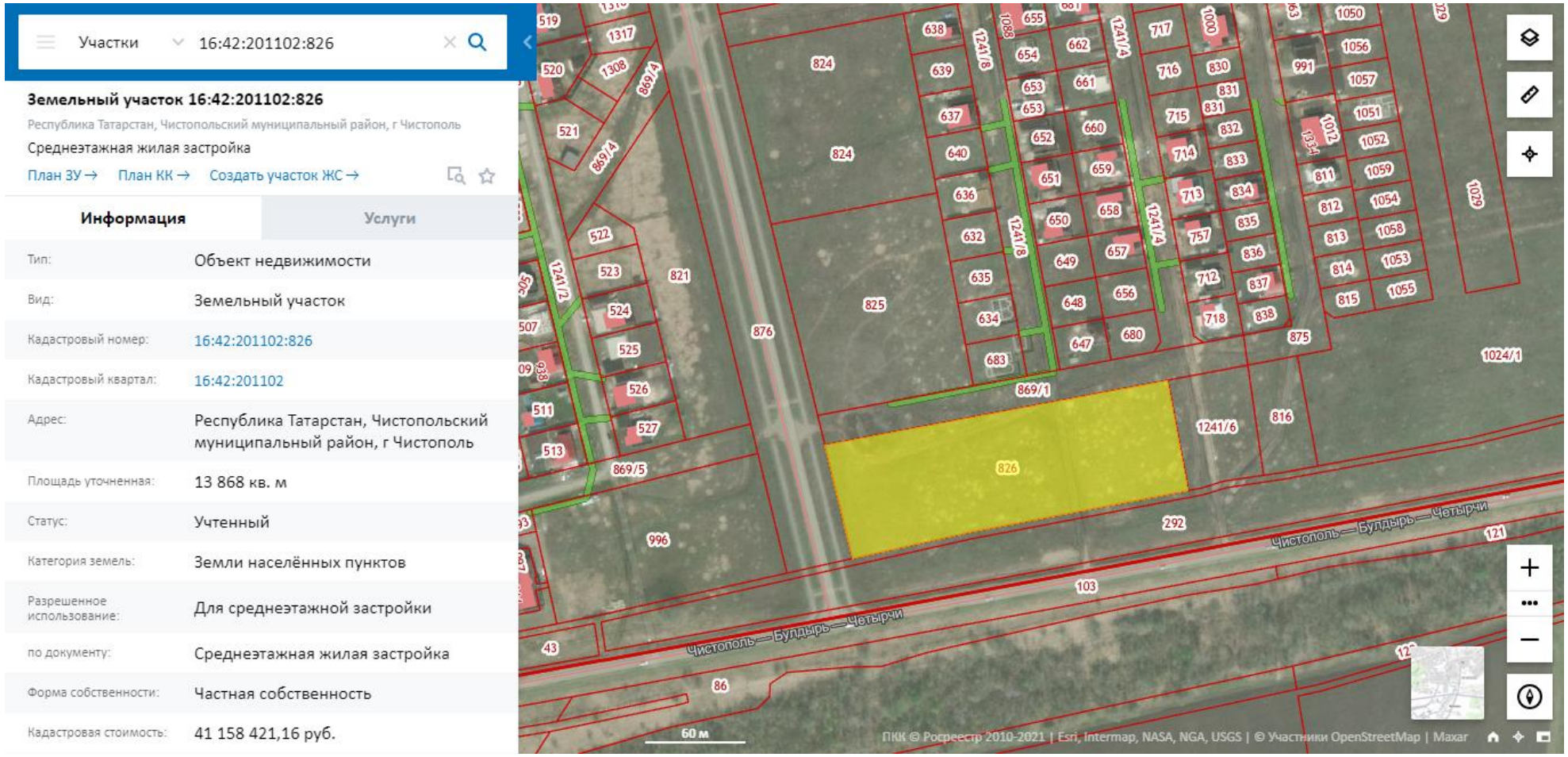


Рис. 29. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:826

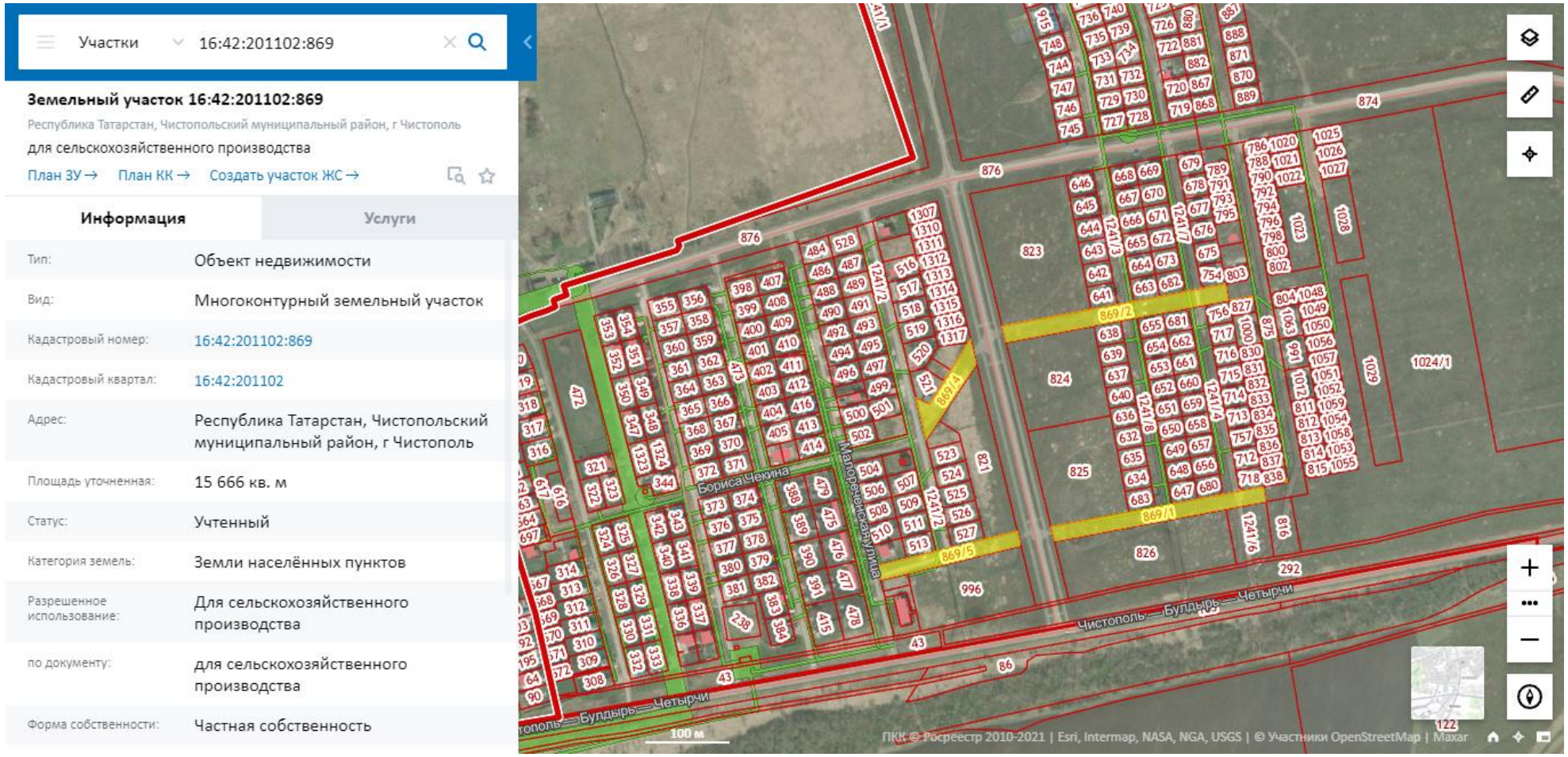


Рис. 30. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:869

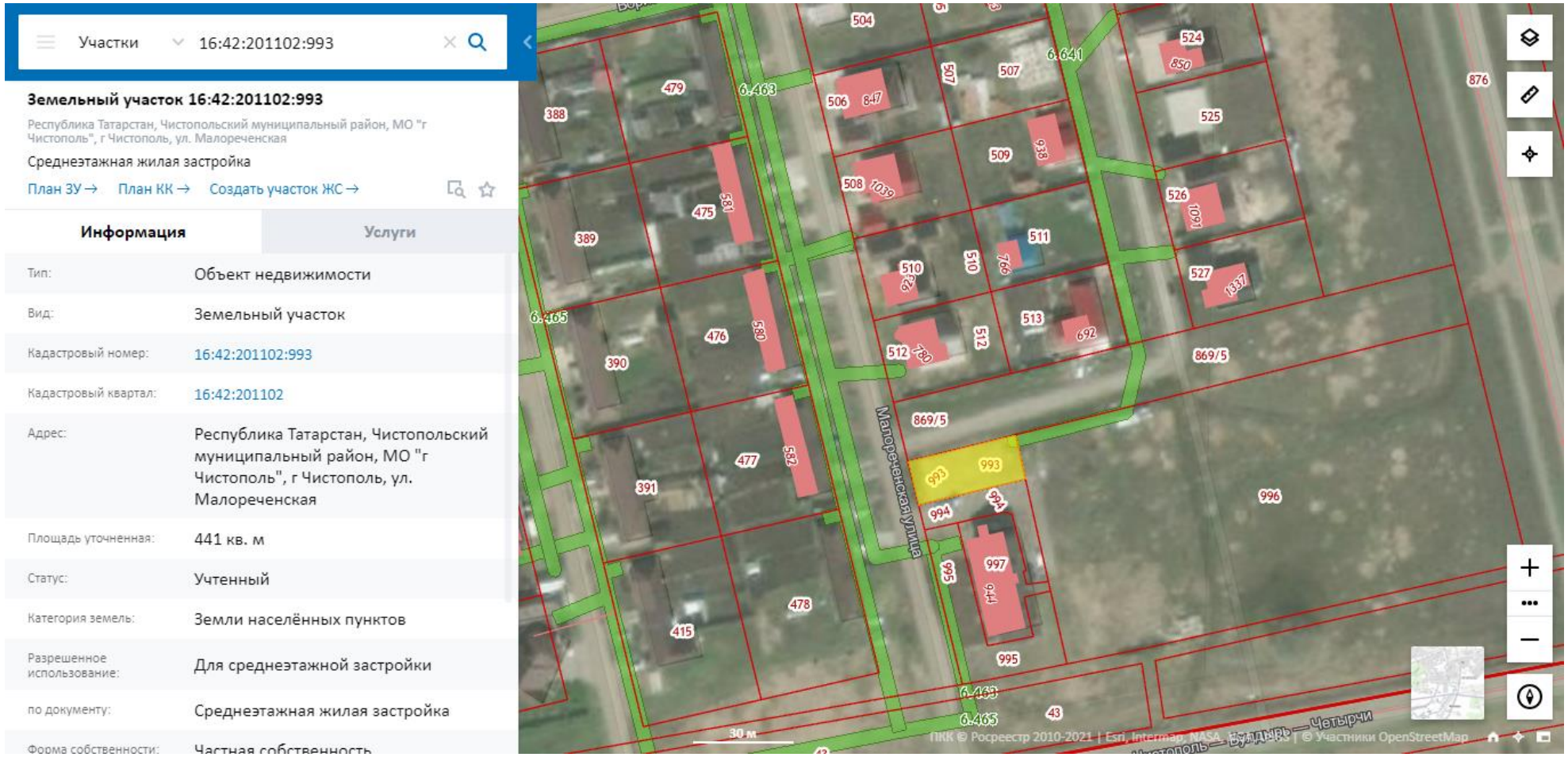


Рис. 31. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:993

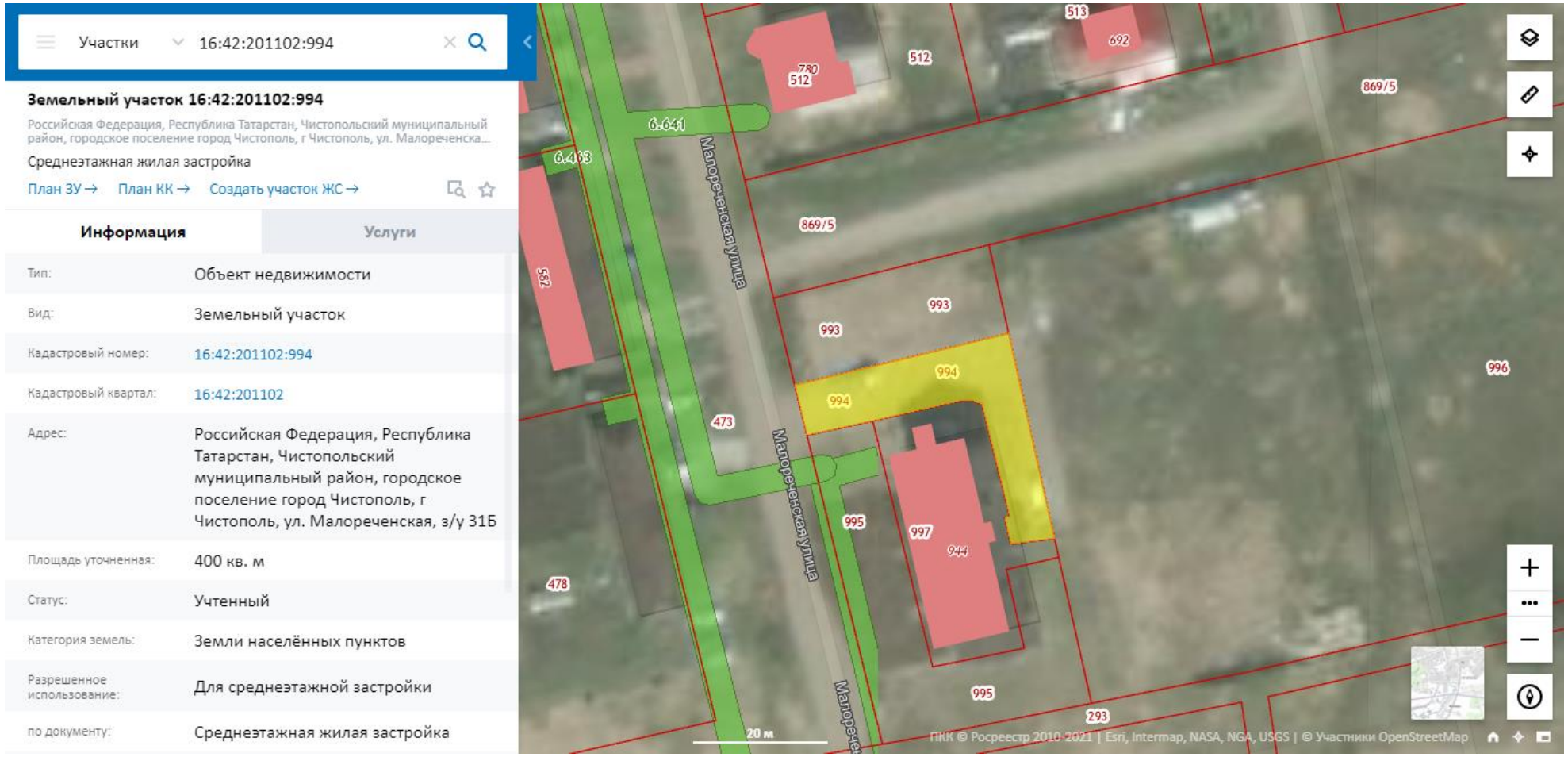


Рис. 32. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:994

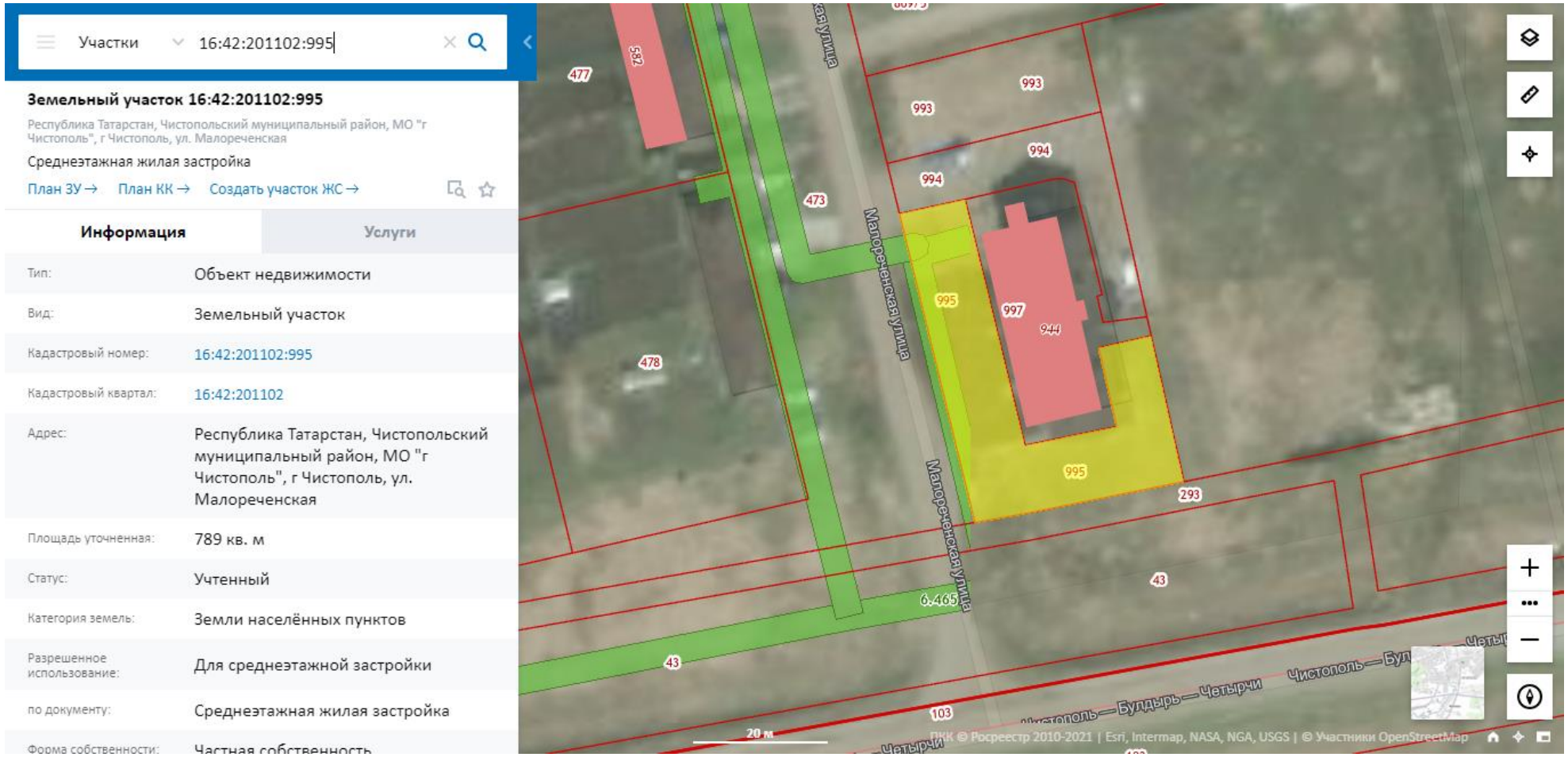


Рис. 33. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:995

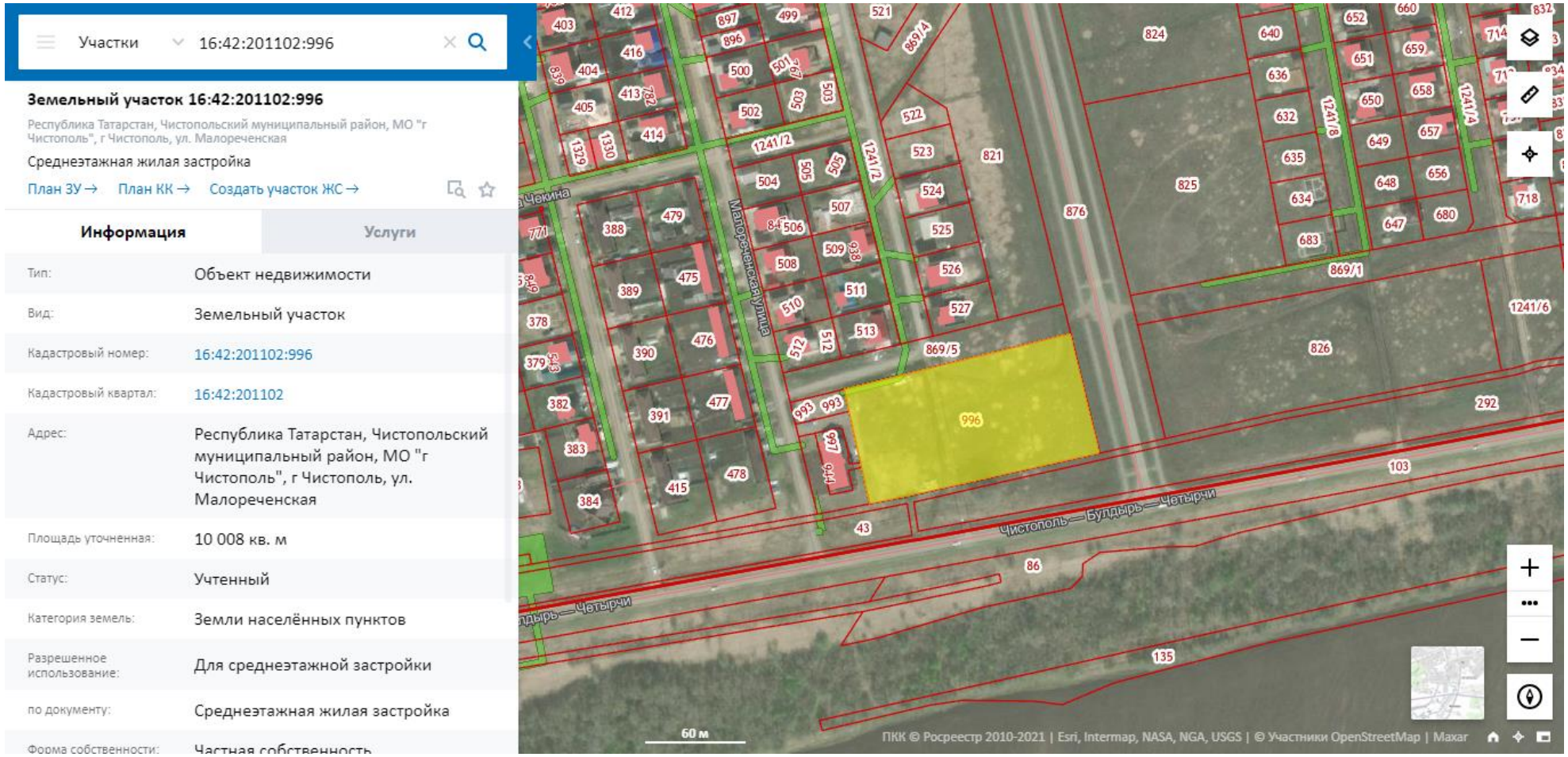


Рис. 34. Местоположение земельного участка К№16:42:201102:996

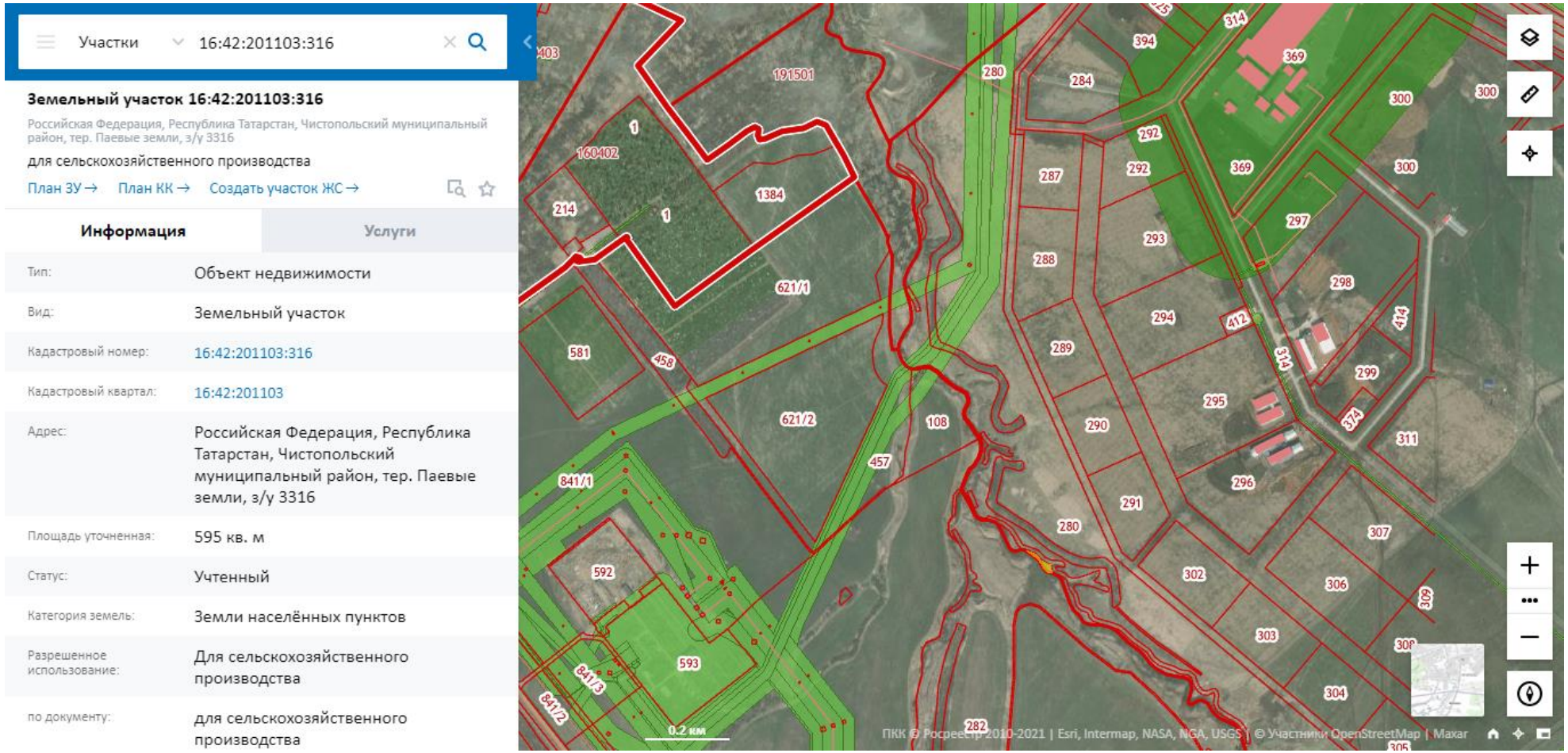


Рис. 35. Местоположение земельного участка К№16:42:201103:316

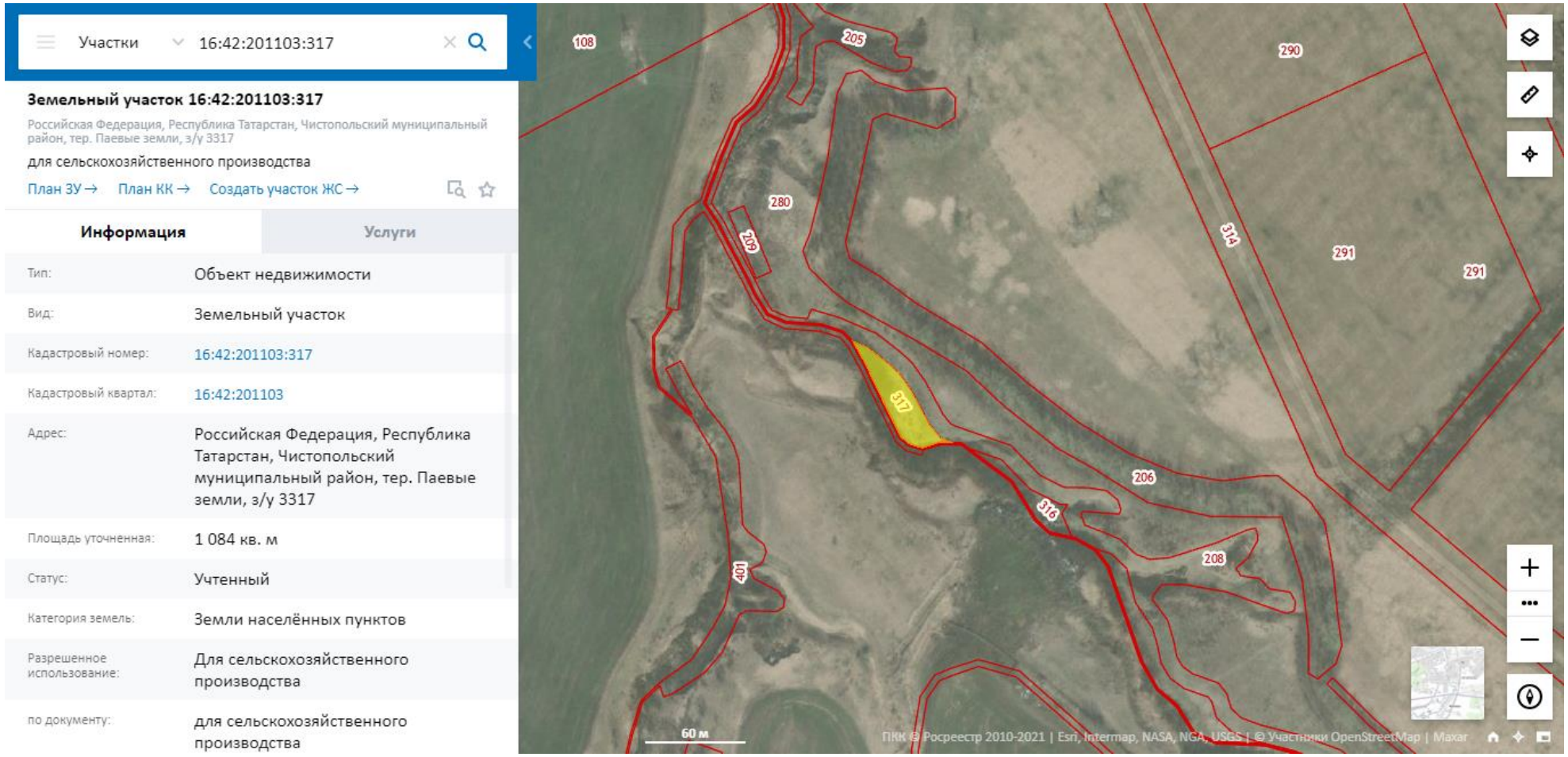


Рис. 36. Местоположение земельного участка К№16:42:201103:317

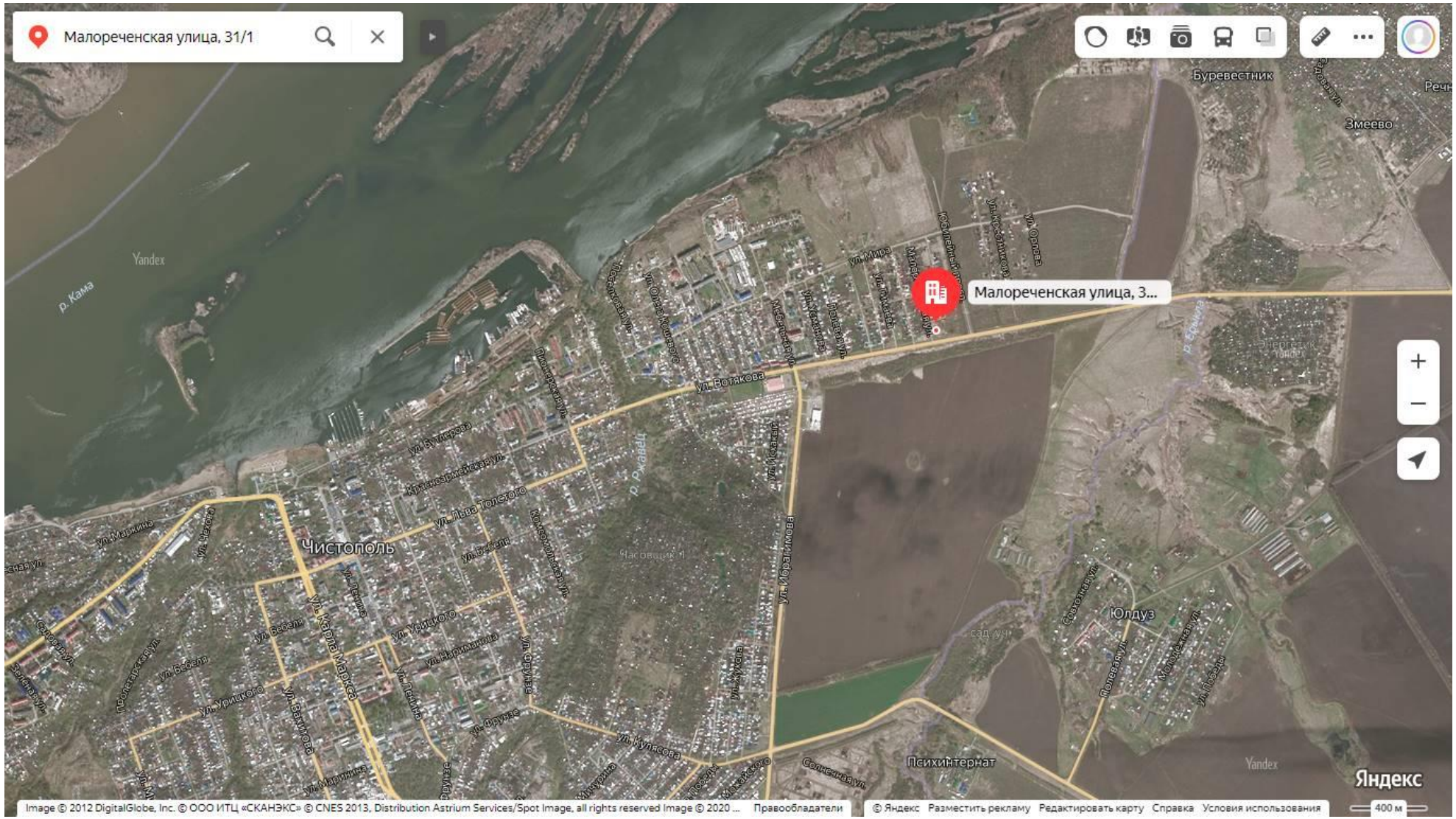


Рис. 37. Местоположение оцениваемых квартир по адресу: г. Чистополь, ул. Малореченская, 31/1

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

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

Геополитические тренды, увеличивая степень неопределенности, оказывают наибольшее влияние на развитие российской экономики.

«Санкции оказывают влияние на российскую экономику, но если мы будем говорить прямо, то геополитика и состояние глобальной экономики оказывают гораздо большее влияние», – отмечает Андрей Гурьев, генеральный директор ПАО «ФосАгро».

Поворот российской внешнеэкономической политики на Восток обусловлен объективной перспективностью развития сотрудничества со странами Азии и не является исключительно ответом на давление западных стран.

Снижение валового внутреннего продукта (ВВП) России в 2020 году составило 3,1%, согласно первой оценке Росстата. Минэкономики предполагало падение на 3,9%. Номинальный объем ВВП в 2020 году составил 106,607 трлн руб., следует из данных Росстата.

Снижение ВВП на 3,1% связано с введенными ограничительными мерами, направленными на борьбу с пандемией коронавируса, и падением мирового спроса на энергоресурсы, считают в Росстате. В Минэкономики сообщали, что на восстановление экономики могут повлиять санитарно-эпидемиологические ограничения и рецессия в мировой экономике.

(https://www.kommersant.ru/doc/4671959).

Инфляция в РФ за 2020 год составила 4,9%.

Международные резервы РФ по состоянию на 29.01.2021 составляют 589,5 млрд. долл. США.

Курс доллара на 01.02.2021 составлял 76,2527 руб., курс евро – 92,2963 руб.

Состояние регионального рынка недвижимости определяется, прежде всего, общей макроэкономической ситуацией в регионе. В свою очередь, основное влияние на общее состояние региональной экономики оказывают мировые цены на энергоносители, их добыча и экспорт.

Политическая обстановка

Любой кризис не только нарушает старые планы, но и создает новые возможности. Главную из них российская внешняя политика увидела в перспективе «всеобщего обнуления», т.е. слома старого мирового порядка (где доминируют США и либеральный Запад) и формирования устойчивого нового.

И в этом новом мировом порядке не должно быть места санкциям, которые только мешают борьбе с общечеловеческой угрозой. Эта плодотворная дебютная идея легла в основу российской переговорной позиции на экстренном саммите G20, состоявшегося 26 марта 2020 г. в формате видеоконференции и посвященного борьбе с пандемией коронавируса и её влиянием на мировую экономику.

Сегодня Россия предлагает Западу «объединить усилия» в борьбе с общим врагом – коронавирусом и настаивает на глобальной солидарности, отправляя врачей и подразделения войск химической защиты в Италию, военный самолет с медицинским оборудованием и средствами защиты в Нью-Йорк (США оплатили половину стоимости груза, вторую половину оплатил Российский Фонд прямых инвестиций), а также в Сербию и Боснию и Герцеговину.

В результате есть основания ожидать, что осенью, когда «лидеры большой пятерки» будут обсуждать программу восстановления мировой экономики после пандемии, санкции против России будут сильно сокращены.

Главный же внешнеполитический успех эпохи коронавируса неожиданно достигнут на американском направлении. Вмешательство Трампа в нефтяной спор в рамках продления соглашения ОПЕК позволило Кремлю возобновить диалог с Саудовской Аравией, переведя дискуссии в трехсторонний формат. Это создает иллюзию геополитической симметрии, паритета России и США, в отношениях которых открывается новое перспективное пространство доверительного диалога по энергетике. По нефти Россия и США теперь консультируются на высшем уровне гораздо чаще, чем по стратегическим ядерным вооружениям, что дает надежду на распространение взаимопонимания двух президентов и на другие аспекты отношений.

Источники информации:

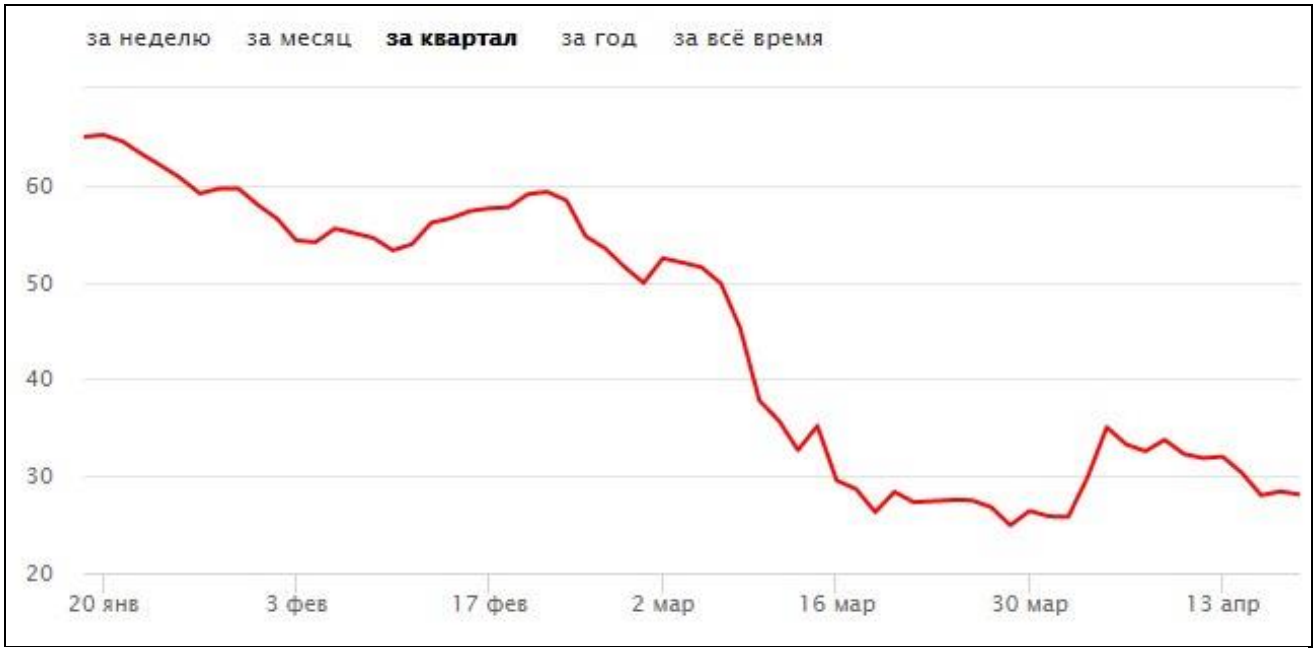
- Всеобщее обнуление. Российская внешняя политика эпохи коронавируса, 14 апреля 2020 г., https://republic.ru/posts/96442;

- Саммит «Группы двадцати», 26 марта 2020 г., http://kremlin.ru/events/president/news/63070.

Социально-экономическая обстановка

12 апреля 2020 г. страны ОПЕК+ достигли окончательного соглашения о сокращении добычи нефти на 9,7 млн баррелей в сутки с 1 мая 2020 года по начало мая 2022 года. Историческая сделка на нефтяном рынке, в результате которой страны ОПЕК+ снизят добычу, стабилизирует ситуацию лишь на время. При избытке предложения на рынке в 25 млн. баррелей в сутки такие объемы не помогут кардинально изменить ситуацию. Видимо, поэтому рынки не отреагировали на сделку ростом котировок.

Основным риском эксперты считают пандемию COVID-19, из-за которой резко сокращается спрос. Продление карантина в части стран приведет к росту запасов и еще сильнее снизит спрос на нефть, что, возможно, спровоцирует пересмотр достигнутых договоренностей.



Динамика цен на фьючерсный контракт на нефть Brent

Ряд западных комментаторов расценили сделку ОПЕК+ о сокращении нефтедобычи как поражение России в ценовой войне с Саудовской Аравией. Однако, экономисты, опрошенные РБК, полагают, что сокращение, вероятно, окажется выигрышным для России – по крайней мере с точки зрения госбюджета. Но произойдет это, только если цена российской нефти поднимется с очень низких уровней, на которых она находилась во второй половине марта. Но цена российской нефти может и не вырасти до $30–35, поскольку уровень запасов в хранилищах стремительно нарастает. В любом случае, заключение очередного соглашения ОПЕК поставило на паузу хаотичное развитие ситуации. Волна запредельно дешевой нефти могла в течении 40 дней до краев наполнить все мировые хранилища, что грозило совсем уж непредсказуемыми последствиями. Для России это могло обернуться дальнейшей девальвацией рубля и авральным свертыванием добычи с тяжелыми последствиями для месторождений.

По итогам I квартала 2020 г. воздействие всемирного катаклизма на российскую экономику еще не ощутимо, однако, как следует из апрельского прогноза Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ (http://www.inveb.ru), во II квартале 2020 года экономика страны может упасть на 18% из-за режима самоизоляции населения и обвала цен на нефть, а реальные располагаемые доходы россиян – на 17,5%. По прогнозу института, это будет нижняя точка спада, дальше начнется постепенное восстановление. Базовый сценарий ВЭБа предусматривает, что пик заболеваемости коронавирусом в России придется на конец апреля – начало мая 2020 года.

Пик заболеваемости	Конец апреля – начало мая 2020
Продолжительность режима самоизоляции населения	• Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область: до 75 дней • Другие регионы: до 45 дней
Отмена режима самоизоляции населения	• Москва, Московская область, Санкт-Петербург, Ленинградская область: середина июня 2020 • Другие регионы: середина мая 2020
Последствия для секторов российской экономики	• Возможность восстановления работы крупных промышленных производств к середине апреля • Негативный эффект сокращения экспорта и кризиса в авиаперевозках, туристическом и гостиничном бизнесе, спад в малом бизнесе • Значительные потери для отдельных секторов экономики (туризм и гостиничный бизнес, авиаперевозки, культура и спорт, питание)

В базовом сценарии развития ситуации с коронавирусом, согласно прогнозу Института исследований и экспертизы ВЭБ.РФ:

- по итогам 2020 года сильнее всего из отраслей пострадают гостиничный бизнес и сфера общественного питания (−22,2%), культура и спорт (−21,2%), транспорт (−10,6%), оптовая и розничная торговля (−4,3%);

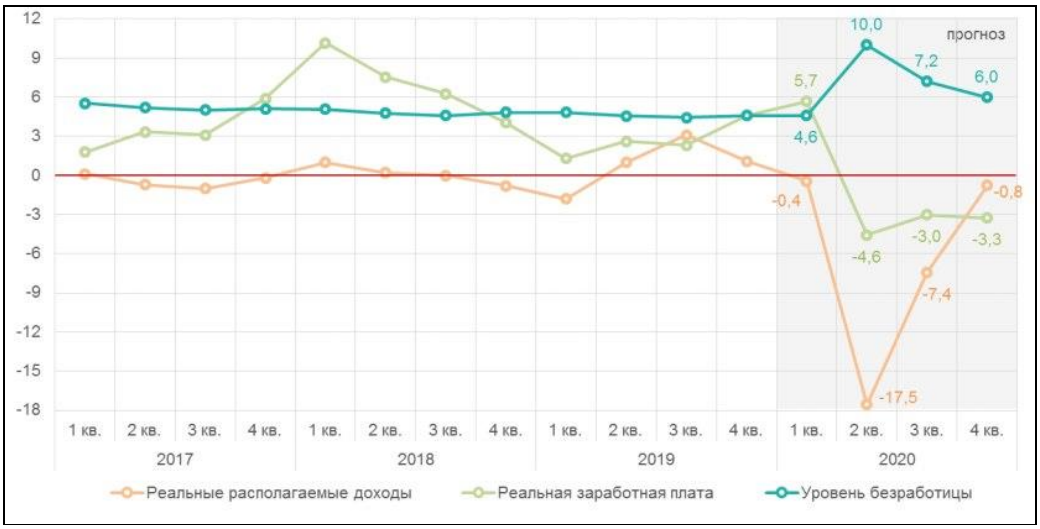
- из-за сжатия мирового спроса ожидается снижение объемов стоимостного экспорта по всем основным товарным группам: минеральные продукты, включая нефть и нефтепродукты (−2,3%), химические продукты (−3,6%), древесина (−9%), машины, оборудование и транспортные средства (−10%), недрагоценные металлы (−12,5%);

- реальные располагаемые доходы россиян могут сократиться по итогам года на 6,5%, что станет рекордным снижением с 2014 года;

- уровень безработицы в 2020 году рискует подскочить до 7% после 4,7% в 2019 году. Пик безработицы прогнозируется на второй квартал, когда ожидается увеличение числа потерявших работу россиян до 10% от экономически активного населения.

Показатель, %	2019	2020				
		1 кв.	2 кв.	3 кв.	4 кв.	год
ВВП	1,3	1,8	-18,0	-0,9	1,3	-3,8
Обрабатывающая промышленность	1,6	3,7	-17,5	0,0	2,1	-2,9
Строительство	0,4	1,5	-11,2	0,0	5,0	-0,2
Оптовая и розничная торговля	1,7	5,0	-26,1	0,0	3,2	-4,3
Транспорт	2,1	-1,0	-40,2	-2,0	1,0	-10,6
Гостиницы и общественное питание	3,2	0,0	-69,5	-15,0	-5,0	-22,2
Здравоохранение	-2,0	2,0	2,3	2,0	1,5	2,0
Культура и спорт	1,8	-1,0	-78,9	-10,0	5,0	-21,2

Наиболее уязвимые сектора российской экономики. Прогноз динамики добавленной стоимости



Квартальная динамика реальных располагаемых доходов, реальной заработной платы и безработицы (%)

Правительство зарезервировало 1,4 трлн. руб. на борьбу с кризисом, или около 1,25 % ВВП, что совершенно несопоставимо с объемами помощи экономике в других странах. Так, в Германии расходы на антикризисные меры составляют 37%, в Италии – 20%, в Великобритании –16 %, во Франции – 14%, в США – 12,4% от ВВП. Антикризисные меры состоят в основном не из новых расходов бюджета, а из отсрочек на полгода по налогам, кредитным и арендным платежам, моратория на банкротства, льготного (по нулевой ставке) краткосрочного кредита на зарплату, которые должны позволить малому и среднему бизнесу продержаться в период вынужденной приостановки работы, и ряд других. Единственная бессрочная мера поддержки бизнеса – снижение страховых взносов с 30 до 15% для малого и среднего предпринимательства. Разработанных мер поддержки бизнеса явно

недостаточно, и чтобы не допустить массовых банкротств, роста безработицы и снижения налоговых поступлений, власти необходимо в кратчайшие сроки выработать дополнительные инструменты поддержки.

Источник информации:

- Тенденции развития российской экономики в условиях пандемии коронавируса и возможные антикризисные меры, 09 апреля, www.inveb.ru/ru/articles-menu/247-tendentsii-razvitiya-rossijskoj-ekonomiki-v-usloviyakh-pandemii-koronavirusa-i-vozmozhnye-antikrizisnye-mery;
- Экономисты оценили выгоды и потери для России от сокращения нефтедобычи, 13 апреля 2020 г., www.rbc.ru/economics/13/04/2020/5e8f80e29a79475d693088eb;
- Минусы в плюсах: каких цен на нефть ждать после сделки ОПЕК+, 13 апреля 2020 г., https://iz.ru/999290/irina-tcyruleva-aleksandr-frolov/minusy-v-pliusakh-kakikh-tcen-na-neft-zhdat-posle-sdelki-opek;
- Эксперты ВЭБ оценили влияние вируса на экономику России, 13 апреля 2020 г., www.rbc.ru/economics/12/04/2020/5e919e0a9a7947391241d05b.

Состояние регионального рынка недвижимости определяется, прежде всего, общей макроэкономической ситуацией в регионе. В свою очередь, основное влияние на общее состояние региональной экономики оказывают мировые цены на энергоносители, их добыча и экспорт.

Регион расположения объекта оценки – Республика Татарстан, г. Чистополь.

Татарстан считается одним из наиболее динамично развивающихся и перспективных регионов Российской Федерации. Среди факторов, привлекающих как российских, так и иностранных инвесторов в республику, следует отметить выгодное географическое положение, развитую инфраструктуру, наличие удобных и технологически оснащенных площадок для ведения бизнеса, низкие административные барьеры, а также открытость властей в вопросах привлечения инвестиций.

Национальное рейтинговое агентство обнародовало рейтинг инвестиционной привлекательности регионов России 2020.

По итогам другого рейтинга инвестиционной привлекательности регионов, составленный агентством RAEX (РАЭКС-Аналитика) за 2019 год, Республика Татарстан занимает 6-ое место.

Попадание республики в число лидеров рейтингов по инвестиционной привлекательности предсказуемо. В республике уделяют большое внимание инвестициям.

Таблица 10.1 Распределение российских регионов по рейтингу инвестиционного климата в 2020 году

Регион	Место в 2020	Место в 2019	Динамика
Москва	1	1	—
Республика Татарстан	2	2	—
Тульская область	3	6	+3 ↑
Санкт-Петербург	4	5	+1 ↑
Московская область	5	7	+2 ↑
Краснодарский край	6	13	+7 ↑
Белгородская область	7	8	+1 ↑
Калужская область	8	4	-4 ↓
Республика Башкортостан	9	16	+7 ↑
Ярославская область	10	18	+8 ↑
Новгородская область	11	14	+3 ↑
Тюменская область	12	3	-9 ↓
Ленинградская область	13	9	-4 ↓
Ханты-Мансийский автономный округ - Югра	14	17	+3 ↑
Воронежская область	15	15	—
Смоленская область	16	20	+4 ↑
Ульяновская область	17	10	-7 ↓
Нижегородская область	18	—	—

Источник: Национальный рейтинг инвестклимата, https://asi.ru/investclimate/rating/

Таблица 10.2 Распределение российских регионов по рейтингу инвестиционного климата в 2020 году

Распределение российских регионов по рейтингу инвестиционного климата в 2020 году

Номер на графике	Регион
Максимальный потенциал — минимальный риск (1А)	
10	Московская область
18	г. Москва
29	г. Санкт-Петербург
32	Краснодарский край
Средний потенциал — минимальный риск (2А)	
1	Белгородская область
46	Республика Татарстан
51	Нижегородская область
54	Самарская область
58	Свердловская область
Пониженный потенциал — минимальный риск (3А1)	
4	Воронежская область
8	Курская область
9	Липецкая область
12	Рязанская область
72	Новосибирская область
Пониженный потенциал — умеренный риск (3В1)	
3	Владимирская область
6	Калужская область
2	Брянская область
13	Смоленская область
15	Тверская область
17	Ярославская область
20	Республика Коми
21	Архангельская область
23	Вологодская область
24	Калининградская область
26	Мурманская область
33	Астраханская область
34	Волгоградская область
42	Ставропольский край
47	Удмуртская Республика
30	Республика Адыгея
44	Республика Марий Эл
45	Республика Мордовия
50	Кировская область
66	Республика Хакасия
76	Камчатский край
79	Амурская область
80	Магаданская область
85	г. Севастополь
Максимальный потенциал — высокий риск (1С)	
—	
Средний потенциал — высокий риск (2С)	
—	
Пониженный потенциал — высокий риск (3С1)	
68	Забайкальский край

Источник: Рейтинг инвестиционной привлекательности регионов, составленный агентством RAEX (РАЭКС-Аналитика), https://www.kommersant.ru/doc/4615281

Б. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит 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 местоположение оцениваемого объекта.

Объектом оценки являются земельные участки, расположенные в северо-восточной части города Чистополя. Это обширная территория между административными границами города Чистополь и поселком Ерыклинский.

В соответствии с федеральными стандартами оценки сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Изначально необходимо определить сегмент рынка, к которому относится объект оценки, а также то, как позиционируется объект оценки в данном сегменте. Позиционироваться в сегменте значит выделяться среди многообразия конкурентных товаров-аналогов, т.е. занимать конкурентоспособное положение на рынке и в соответствующем сегменте.

В составе оцениваемых земельных участков – 36 земельных участка с различной категорией земель и разрешенным использованием. Наиболее близкие населенные пункты: г. Чистополь, д. Змеево, п. Ерыклинский Чистопольского района.

Рынок продаж таких крупных массивов, как оцениваемые земельные участки общей площадью 48,27 га в городе Чистополь, равно как и в других небольших городах Республики Татарстан, не развит.

Имеются лишь единичные предложения на продажу земельных участков с категорией земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Эти земельные участки расположены с противоположной стороны г. Чистополь, в непосредственной близости от д. Данауровка, примыкают к территории производственной площадки. Также рядом расположен Чистопольский комбикормовый завод и элеватор. Максимальная площадь таких земельных участков 1,5 га, цена предложения 75-84 руб./кв.м.

Учитывая снижение степени престижности земельного участка по мере удаления от центральной части города и непосредственную близость промышленных объектов, считаем, что цена предложения 75-84 руб./кв.м является минимальной границей интервала, в которой находится стоимость оцениваемых земельных участков.

В соответствии с принципами наиболее эффективного использования ФСО № 7 (п. 13), наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправданно. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка при формировании цены сделки.

Доминирующим ценообразующим фактором является непосредственная близость от жилого массива (улицы Авиатора Н. Костина, Романа Орлова), относительная близость от береговой линии

реки Кама. Кроме того, часть земельных участков имеют категорию земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства.

В большинстве случаев на рынке представлены предложения на продажу небольших участков по 7-8 соток.

В нашем случае необходимо рассмотреть сегмент рынка земельных участков населенных пунктов с разрешенным использованием: для индивидуального жилищного строительства. Считаем возможным использование данных земельных участков с использованием корректировок на масштаб, обеспеченность коммуникациями и т.д.

Ввиду дефицита информации о продажах крупных земельных массивов в г. Чистополь на дату оценки, Оценщиком проведен ретроспективный анализ рынка предложений на продажу земельных участков относительно большой площади, которые имели место в 2020 г., чтобы выявить тенденции ценообразования в этом сегмента рынка, а также проследить максимально возможный уровень удельного показателя стоимости аналогичных земельных участков.

Также Оценщиком проведен анализ рынка земельных участков относительно большой площади под ИЖС, примыкающих к другим небольшим населенным пунктам Республики Татарстан.

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.

Сегодня более ста коттеджных поселков развиваются вокруг Казани, из которых примерно половина активно продается. На выбор – как дачные участки по 30-40 тыс. рублей за сотку, так и «элитные» от 300 тыс. до миллиона (https://www.business-gazeta.ru/article/379757).

Сегодня вокруг Казани рекламируются более ста коттеджных поселков, из которых около половины шевелят рынок активными продажами.

Основные тенденции рынка очевидны: чем ближе к Казани, тем лучше транспортная доступность, и при этом рядом полно мест для жизни на природе, а чем больше развита поселковая инфраструктура, тем дороже предложения.

Впрочем, стоит проехать 20-30 минут дальше, и стоимость земли падает в разы. Если брать в среднем, земли в экономпоселках обойдутся до 60–80 тыс. за сотку (без асфальтовых дорог, но многие девелоперы обещают газ). Бизнес-сегмент стартует где-то со 150 тыс. за сотку (газоснабжение, по крайней мере большая часть дорог асфальтирована, удобное расположение вблизи красот природы).

Элитные объекты фактически безграничны по стоимости – были предложения и по миллиону рублей за сотку («Куземетьево», что в черте Кировского района Казани рядом с берегом Волги).

Наиболее популярным по числу проектов считается лаишевское направление. Затем идет сама Казань, зеленодольское, верхнеуслонское, пестречинское, высокогорское направления.

Один из новых проектов в Лаишевском районе – коттеджный комплекс «Ковалинский», освоение территории началось летом 2017 года. Находится он на въезде в Песчаные Ковали – то есть по Оренбургскому тракту на Боровое Матюшино. До границы Казани – всего 10 минут по качественной дороге с бетонным основанием. «Ковалинский» окружен лесом с трех сторон, здесь планируется всего 126 домовладений на участках от 7 до 16 соток.

Комплекс «Светлый берег» – загородный поселок, расположившийся на высоком берегу Камы около поселка Шуран в 55 км от Казани в Лаишевском районе РТ. Расстояние от поселка до

Камы – 400 м, до организованного спуска на воду для лодок и других плавсредств – 2 км. Участки реализуются в сегменте «оптима» – газ, электричество, дорога в щебне. Цена – от 40 тыс. рублей /сот.

Из уже реализуемых и известных ранее поселков стоит отметить проект ООО «Девелоперская компания «МИК» – Умырзая, частично он относится к экономсегменту, а частично – к бизнесу. Находится поселок в получасе езды от Казани, у слияния Камы и Меши, стоимость сотки – от 40 до 80 тыс. рублей. Как заявили представители компании, Умырзая имеет все признаки оснащенного поселка: газ, вода, электричество. Дороги – асфальтная крошка, щебенка и грунт.

Продолжает развитие и большой проект в Лаишевском районе – «Зимняя горка», в 23 км от РКБ. Реализацию ведет ГК «Невада РТ», сейчас участки возле одноименного села продаются от 75 тыс. рублей за сотку. Есть газ и электричество, дороги выполнены в щебенке.

Усадебный комплекс «Державинские просторы». Проект относится к экономсегменту (от 52 тыс. за сотку). Пока тут нет газа, но работы ведутся, уже установлен газораспределительный пункт, говорят в компании, уже есть электричество. Дороги пока грунтовые – планируется покрытие щебнем.

В Зеленодольском районе находится пионер республиканской «малоэтажки» – элитный «Загородный клуб» от Ипотечного агентства РТ (под брендом группа компаний «Дар»). Как отмечает гендиректор ИА РТ Андрей Симаков, это самый дорогой поселок в линейке компании: сейчас продажи участков начинаются от 270 тыс. рублей за сотку. Жителям предложен практически европейский образ жизни: обеспечена уборка общей территории и зимой и летом, охрана, есть централизованная канализация, искусственное озеро с территорией для прогулок.

Между «Загородным клубом» и Новой Турой находится еще один поселок группы «Дар» – это «Золотые Ключи». Он сравнительно небольшой, рассчитан на 136 домов. Поселок бизнес-сегмента со всей готовой инфраструктурой, с асфальтом, газом, водоснабжением. Земельные участки по цене от 189 тыс. рублей.

Также в Зеленодольском районе расположен поселок «Благодатное» Ипотечного агентства РТ. Полчаса езды от Казани и 10 минут – до Раифского монастыря. В поселке класса «оптима» стоимость участков стартовала от 89 тыс. рублей за сотку.

В Пестречинском районе, в 26 км от Казани, располагается еще один проект группы «Дар» – поселок «Мешинские усадьбы». Участки начинаются от первой береговой линии реки Меша. Участки с разным набором коммуникаций реализуются в сегментах «бизнес» (от 98,5 тыс. рублей за сотку) и «оптима» более ориентированный на приверженцев дачного отдыха (от 42 тыс. рублей за сотку).

В Верхнеуслонском районе находится поселок бизнес-сегмента от группы «Дар» с видом на реку – «Пятидворье», в 10 км от Казани – сразу за мостом через Волгу. Первая очередь уже разошлась – стоимость участков второй очереди начинается от 185 тыс. рублей за сотку. Уже сейчас девелопер отмечает, что для этого сегмента цена стартовая, в перспективе земля подорожает.

Несколько слов об ареале Казани, где в шаговой доступности от столицы республики расположен клубный поселок закрытого типа «Примавера». Особенность – комплексная застройка всего поселка, дома уже готовы, участки отдельно не продаются. Коттеджи в проекте – бизнес-класса от 19 млн. рублей (площади начинаются от 245 кв. м и доходят до 395 кв. метров). Блокированные дома (рассчитанные на две семьи) – от 10 млн. рублей (площади от 160 кв. м).

С другой стороны Казани располагается комплекс «Голубое Озеро» (ООО СК «Голубое Озеро»), в заповедной зоне, неподалеку от одноименных озер, известных всем казанцам. Проект также из бизнес-сегмента, сотка стоит от 280 тыс. рублей, участки идут от 5,5 соток. Есть газ, свет, централизованное водоснабжение.

Выбирая земельный участок, стоит рассмотреть разные направления казанской агломерации. У каждого из них есть свои особенности и неоспоримые достоинства. Например, лаишевское направление характеризуется легкой транспортной доступностью, прямым выходом к Волге и обилием лесных массивов. В зеленодольском направлении широко известна трасса Залесный – Зеленодольск, частично уже застроенная коттеджными поселками. Здесь также можно отметить развитую транспортную инфраструктуру, близость к Волге и другим водоемам, а также обилие культовых мест (Раифский монастырь, к примеру). Высокогорский район характеризуется относительно низкой стоимостью земли и при этом хорошими природными характеристиками, и близостью к Казани. Верхнеуслонское направление считается относительно малонаселенным и с хорошей перспективой развития. Здесь рекреационная зона отдыха (гольф-клуб, горнолыжный комплекс и так далее) основана на уникальных ландшафтах с хорошими видами. Непосредственно прилегающие к Казани земли – это уже существующие поселки, входящие в границы города. Они обладают всеми плюсами городского жилья.

В нашем случае оцениваемые земельные участки расположены на стыке административных границ города Чистополя и п. Ерыклинский.

В таблице 10.3 приведены предложения на продажу земельных участков по разным сегментам рынка.

В связи с практическим отсутствием на рынке недвижимости достоверных данных о сделках купли-продажи с земельными участками, сходными с оцениваемым, возникла вынужденная необходимость использовать данные о предложениях к продаже сопоставимых объектов, вводя поправки на уторговывание, а не цены реальных сделок. В некоторых официальных документах, например, в «Методических рекомендациях по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р указанная практика допускается. В упомянутых методических рекомендациях прямо говорится: «при отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса)».

Таблица 10.3. Обзор рынка земельных участков в г. Чистополь

№ п/п	Адрес, местоположение	Описание объекта	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7
Предложения на продажу земельных участков под ИЖС						
1	г. Чистополь, ул. А. Костина, 41	Земельный участок К№16:42:201102:800 пл. 540 кв.м.	540	670 000	1 241	Сайт Avito.ru 8-986-889-07-60
2	г. Чистополь, ул. А. Костина, 62	Земельный участок К№16:42:201102:835 пл. 548 кв.м.	548	650 000	1 186	Сайт Avito.ru 8-968-288-64-98
3	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17	Земельный участок К№16:42:201102:887 пл. 1012 кв.м.	1 012	1 100 000	1 087	Сайт Avito.ru 8-909-838-14-53
4	г. Чистополь, ул. Романа Орлова, 46	Земельный участок К№16:42:201102:1049 пл. 700 кв.м.	700	750 000	1 071	Сайт Avito.ru 8-932-202-76-24
5	г. Чистополь, ул. Нуруллина, 48	Земельный участок К№16:42:201102:683 пл. 812 кв.м. На участке фундамент под жилой дом, гараж на две машины и баню.	812	1 450 000	1 786	Сайт Avito.ru 8-958-745-01-22
6	г. Чистополь, ул. Нуруллина, 28	Земельный участок К№16:42:201102:642 пл. 877 кв.м. На участке фундамент с цоколем 9х9 м.	877	1 100 000	1 254	Сайт Avito.ru 8-958-722-65-15
7	г. Чистополь, пр. Юбилейный	Земельный участок К№16:42:201102:1308 пл. 750 кв.м. Участок трапециевидной формы.	750	700 000	933	Сайт Avito.ru 8-986-889-38-54
8	г. Чистополь, пр. Юбилейный	Земельный участок К№16:42:201102:1310 пл. 750 кв.м. Газ, электричество, вода. Асфальтированная дорога.	750	850 000	1 133	Сайт Avito.ru 8-958-722-84-37
9	г. Чистополь, ул. Крестникова, 46	Земельный участок К№16:42:201102:642 пл. 877 кв.м. На участке фундамент под баню.	775	990 000	1 277	Сайт Avito.ru 8-958-722-23-95
10	г. Чистополь, пр. Юбилейный	Земельный участок К№16:42:201102:1315пл. 750 кв.м. Газ, электричество, вода. Асфальтированная дорога.	750	850 000	1 133	Сайт Avito.ru 8-958-746-35-14
11	г. Чистополь, ул. Солнечная, 9/15	Земельный участок К№16:42:191601:227 пл. 896 кв.м. Все коммуникации.	896	400 000	446	Сайт Avito.ru 8-958-747-02-36
12	г. Чистополь, ул. Солнечная, 9/6	Земельный участок К№16:42:191601:101 пл. 896 кв.м. Электричество, газ проложены.	896	520 000	580	Сайт Avito.ru 8-90-044-00-11

Таблица 10.3. Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
13	г. Чистополь, ул. Солнечная, 8/11	Земельный участок К№16:42:191601:97 пл. 896 кв.м.	896	400 000	446	Сайт Avito.ru 8-958-723-85-77
14	г. Чистополь, ул. Солнечная, 6/23	Земельный участок К№16:42:191601:53 пл. 896 кв.м. На улице проведены все линии коммуникации.	896	430 000	480	Сайт Avito.ru 8-919-636-53-96
15	г. Чистополь, ул. Солнечная, 3/19	Земельный участок К№16:42:191601:165 пл. 896 кв.м. Газ и электричество перед участком.	896	595 000	664	Сайт Avito.ru 8-986-889-35-74
	Минимальное значение:				446	-55%
	Среднее значение:				**981**	0%
	Максимальное значение:				1 786	82%
Предложения на продажу земельных участков коммерческого назначения						
16	г. Чистополь, ул. Тургенева, 49	Земельный участок К№16:54:30105:90 пл. 11 525 кв.м. Для строительства жилого комплекса. Продавцом заявлено, что идеально подходит для строительства коттеджного поселка. Коммуникации вдоль улицы. Аренда у города до 2062 г.	11 525	17 287 500	1 500	Сайт Avito.ru 8-958-722-29-20
17	г. Чистополь, ул. Ленина, 14-А	Земельный участок К№16:54:040301:22 пл. 1250 кв.м. Все инженерные коммуникации возле участка. Идеально подойдёт для строительства любого коммерческого объекта.	1 250	1 600 000	1 280	Сайт Avito.ru 8-958-722-76-46
18	г. Чистополь, ул. Вахитова, 9	Земельный участок К№16:54:100301:49 пл. 1646 кв.м. Блокированная жилая застройка. Участок бывшей прачки рядом со старой городской баней. По краю границ участка проходят газовые, электрические и канализационные сети.	1 646	2 400 000	1 458	Сайт Avito.ru 8-932-202-98-26
19	г. Чистополь, ул. Урицкого, 57А	Земельный участок К№16:54:110103:54 пл. 642 кв.м. Для строительства многоквартирного жилого дома.	642	10 000 000	15 576	Сайт Avito.ru 8-986-889-35-74
	Минимальное значение:				1 280	-74%
	Среднее значение:				**4 954**	0%
	Максимальное значение:				15 576	214%
Предложения на продажу садовых участков						
20	Чистопольский р-н, Булдырское с.п., ДНТ Буревестник	Земельный участок 4 сот. СНТ	400	45 000	113	Сайт Avito.ru 8-958-747-12-24
21	Чистопольский р-н, Булдырское с.п., СО Кама	Земельный участок 4 сот. СНТ	400	60 000	150	Сайт Avito.ru 8-917-854-18-22
22	Чистопольский р-н, Булдырское с.п., СО Энергетик	Земельный участок 6 сот. СНТ. Без домика.	600	70 000	117	Сайт Avito.ru 8-937-600-16-04

Таблица 10.3. Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
23	Чистопольский р-н, Булдырское с.п., с. Змеево, ОНТ Урожай	Земельный участок 4,9 сот. ОНТ Урожай.	490	50 000	102	Сайт Avito.ru 8-958-722-65-38
	Среднее значение:				**120**	
Предложения на продажу земельных участков с/х назначения						
24	г. Чистополь, ул. Дорожная, 15А	Земельный участок К№16:54:010106:6 пл. 14 353,6 кв.м. Земли населённых пунктов. Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.	14 353,60	1 200 000	84	Сайт Avito.ru 8-932-202-78-20
25	г. Чистополь, ул. Дорожная, 15	Земельный участок К№16:54:010106:11 пл. 8032 кв.м. Земли населённых пунктов. Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.	8 032	600 000	75	Сайт Avito.ru 8-932-202-78-20
26	Чистопольский р-н, тер. сельскохозяйственная деятельность, з/у 1239 (6 км до Чистополя)	Земельный участок К№16:42:160601:1239 пл. 49 294 кв.м. Напротив кафе "У Миши". Земли сельскохозяйственного назначения. Для сельскохозяйственного производства.	49 294	3 000 000	61	Сайт Avito.ru 8-986-889-50-01
	Среднее значение:				**73**	
Предложения на продажу крупных земельных участков в 2020 г. до даты оценки (справочно)						
27	г. Чистополь, ул. Комсомольская, 1а	Земельный участок К№16:54:050101:65 пл. 10 425 кв.м.	10 425,0	7 500 000	719	Сайт Avito.ru 30.01.2020 8-987-293-61-52
28	г. Чистополь, перекресток улиц Ибрагимова и Кулясова	Земельный участок К№16:42:201101:161 пл. 19 200 кв.м.	19 200,0	5 500 000	286	Сайт Avito.ru 21.08.2020 8-939-317-31-07
29	г. Чистополь, перекресток улиц ул. Тургенева, 40	Земельный участок К№16:54:030105:90 пл. 19 200 кв.м.	11 525,0	10 000 000	868	Сайт Avito.ru 11.06.2020 8-987-414-93-88
30	г. Чистополь, ул. Чернышевского, строение 181	Земельный участок К№16:54:140206:15 пл. 9 378 кв.м.	9 378,0	6 000 000	640	Сайт Avito.ru 24.11.2020 8-919-682-70-02
	Минимальное значение:				286	-54%
	Среднее значение:				**628**	0%
	Максимальное значение:				868	38%

Примечание. Скриншоты отдельных объявлений приведены в Приложении к настоящему отчету.

Таблица 10.4. Обзор рынка земельных участков большой площади, примыкающих к другим населенным пунктам Республики Татарстан

№ п/п	Адрес, местоположение	Описание объекта	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	Источник информации
1	Рыбно-Слободский р-н, пгт. Рыбная Слобода, Русский Ошняк	Земельный участок площадью 5 га на берегу реки Кама. Участок размежеван на участки площадью от 8 до 20 соток, всего 72 участка. Длинная береговая линия. Кадастровый номер одного из участков 16:34:190602:65.	50 000	19 999 000	400	Сайт Avito.ru 8-958-722-50-12
2	Камско-Устьинский р-н, пгт. Куйбышевский Затон, Ульяновское шоссе, 28	Земельный участок К№16:22:170103:41 пл. 61 030 кв.м. Земли населённых пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства. Все необходимые коммуникации проходят по границе участка и не требуется дополнительных затрат по энергоснабжению.	61 030	13 370 000	219	Сайт Avito.ru 8-958-725-72-81
3	Камско-Устьинский р-н, д. Лабышка	Земельный участок К№16:22:000000:1119 пл. 11 100 кв.м. Земли населённых пунктов, под жилую застройку индивидуальную. Все коммуникации в радиусе 500 м.	11 100	3 850 000	347	Сайт Avito.ru 8-958-746-26-20
4	Камско-Устьинский р-н, п. Татарской зональной опытной станции	Земельный участок К№16:22:091602:30 пл. 53 641 кв.м. Земли населённых пунктов, для жилищного строительства. Технические условия на газ и электричество. Газ проходит по участку.	53 641	42 400 000	790	Сайт Avito.ru 8-993-300-99-04
5	Лаишевский р-н, п. Русские Саралы	Земельные участки для ИЖС в количестве 241 ед. расположенные по адресу: Республика Татарстан, Лаишевский район, посёлок Русские Саралы. ЗУ площадью от 600 до 1 840 кв.м.	244 700	58 000 000	237	Сайт Avito.ru ПАО Ак Барс Банк
	Минимальное значение:				219	-45%
	Среднее значение:				**399**	0%
	Максимальное значение:				790	98%

Таблица 10.5. Обзор рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения, расположенные на территории районов Республики Татарстан

№ п/п	Адрес, местоположение	Описание объекта	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7
1	Чистопольский р-н, д. Русские Сарсазы	Земельный участок 20 га. Земля покосная и пахотная. Паевая земля.	200 000	1 000 000	5,00	Сайт Avito.ru 8-958-745-55-30
2	Чистопольский р-н, с. Нарат-Елга, тер. Паевые земли, з/у 147	Земельный участок К№16:42:050301:147 пл. 160 000 кв.м. Земли сельскохозяйственного назначения. Для с/х производства.	160 000	3 000 000	18,75	Сайт Avito.ru 8-958-747-87-64
3	Чистопольский р-н, Булдырское с.п.	Земельный участок К№16:42:201103:376 пл. 75 400 кв.м. Земли сельскохозяйственного назначения. Для с/х производства.	75 400	300 000	3,98	Сайт Avito.ru 8-958-720-53-49
4	Алексеевский р-н, с. Куркуль	Земельный участок К№16:05:170701:106 пл. 302 601 кв.м. Земли сельскохозяйственного назначения. Для с/х производства.	302 601	1 848 700	6,11	Сайт Avito.ru 8-932-202-92-01
5	Алексеевский р-н, с. Средние Тиганы	Земельный участок К№16:05:180401:132 пл. 84 000 кв.м. Земли сельскохозяйственного назначения. Для с/х производства.	84 000	555 000	6,61	Сайт Avito.ru 8-958-745-05-22
6	Новошешминский р-н, с Слобода Петропавловская, кв-л 020409, з/у 17	Земельный участок К№16:31:020409:17 пл. 107 244 кв.м. Земли сельскохозяйственного назначения. Свинокомплекс. Со множеством строений - 10 000 кв.м. Большая часть разрушена (под слом на стройматериалы).	107 244	1 600 000	14,92	Сайт Avito.ru 8-987-191-43-51
7	Алькеевский р-н, Шибашинское с.п.	Земельный участок К№16:06:200502:107 пл. 75 000 кв.м, К№16:06:200502:109 пл. 75 000 кв.м. Земли сельскохозяйственного назначения. Для с/х производства.	150 000	500 000	3,33	Сайт Avito.ru 8-958-723-98-69
8	Альметьевский р-н, Кузайкинское с.п.	Земельный участок пл. 7,08 га. Граничит с холмами, речкой, лесом, родником, ЛЭП, автодорогой (Кузайкино-русский Акташ).	70 800	500 000	7,06	Сайт Avito.ru 8-958-724-67-58
9	Нижнекамский р-н, Шереметьевское с.п.	Земельный участок К№16:30:091002:76 пл. 100 000 кв.м. Земли сельскохозяйственного назначения. Для с/х производства.	100 000	305 000	3,05	Сайт Avito.ru 8-958-745-63-87
10	Нижнекамский р-н, Шереметьевское с.п.	Земельный участок К№16:30:091002:75 пл. 738 671 кв.м. Земли сельскохозяйственного назначения. Для с/х производства.	738 671	2 380 000	3,22	Сайт Avito.ru 8-958-745-63-87
11	Нижнекамский р-н, Шереметьевское с.п.	Земельный участок К№16:30:091003:349 пл. 30 261 кв.м. Земли сельскохозяйственного назначения. Для с/х производства.	30 261	600 000	19,83	Сайт Avito.ru 8-968-288-13-53
12	Нижнекамский р-н, с. Шереметьевка, ул. Лесная	Земельный участок К№16:30:090702:278 пл. 9 461 кв.м. Земли населённых пунктов. Для ведения личного подсобного хозяйства.	9 461	500 000	52,85	Сайт Avito.ru 8-958-720-24-79

Таблица 10.5. Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
13	Нижнекамский р-н, Сухаревское с.п.	Земельный участок К№16:30:080802:64 пл. 140 995 кв.м. К№16:30:080804:16 пл. 12 006 кв.м. Земли сельскохозяйственного назначения. Для с/х производства.	153 001	300 000	1,96	Сайт Avito.ru 8-932-202-87-89
14	Заинский р-н, с. Поповка, кв-л. 160105, 204	Земельный участок К№16:19:160105:204 пл. 72 000 кв.м. Земли сельскохозяйственного назначения. Для с/х производства.	72 000	500 000	6,94	Сайт Avito.ru 8-969-889-20-50
15	Тукаевский р-н, Бурдинское с.п. кв-л. 051201, 81	Земельный участок К№16:39:051201:81 пл. 50 300 кв.м. Земли сельскохозяйственного назначения. Для с/х производства.	50 300	199 000	3,96	Сайт Avito.ru 8-958-723-05-59
16	Тукаевский р-н, сев. окраины с. Зычебаш, вдоль ручья Киче-Алан (территория СПК "Игенче")	Земельный участок К№16:19:050303:8 пл. 650 000 кв.м. Земли сельскохозяйственного назначения. Для с/х производства.	650 000	7 900 000	12,15	Сайт Avito.ru 8-958-745-36-66
17	Тукаевский р-н, с. Мусабай-Завод 081301/298	Земельный участок К№16:39:081301:298 пл. 50 300 кв.м. Земли сельскохозяйственного назначения. Для с/х производства.	50 300	500 000	9,94	Сайт Avito.ru 8-958-747-74-64
18	Тукаевский р-н, д. Калмаш, 111501/3	Земельный участок К№16:39:111501:3 пл. 213 000 кв.м. Земли сельскохозяйственного назначения. Для с/х производства.	213 000	1 950 000	9,15	Сайт Avito.ru 8-958-746-56-27
19	Мензелинский р-н, д. Кузембетьево	Земельный участок К№16:28:080801:277 пл. 150 000 кв.м. Земли сельскохозяйственного назначения. Для с/х производства.	150 000	1 350 000	9,00	Сайт Avito.ru 8-958-745-22-80
20	Муслюмовский р-н, с. Муслюмово	Земельный участок К№16:29:060401:901 пл. 58 000 кв.м. Земли населенных пунктов. Сельскохозяйственное назначение. Можно перевести в ИЖС или пром.назначение.	58 000	1 200 000	20,69	Сайт Avito.ru 8-958-720-95-47
21	Тукаевский р-н, с. Тлянче-Тамак, ул. Молодёжная (рядом)	Земельный участок К№16:39:201101:201 пл. 40 800 кв.м. К№16:39:201101:201 пл. 40 800 кв.м. Земли сельскохозяйственного назначения. Для с/х производства.	81 600	800 000	9,80	Сайт Avito.ru 8-958-725-94-14
22	Алексеевский р-н, Бутлеровское с.п.	Земельный участок К№16:05:050801:248 пл. 71 999 кв.м. Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.	71 999	1 500 000	20,83	Сайт Avito.ru 8-958-724-80-40
23	Тукаевский р-н, Мусабай-Заводское с.п., д. Таш-Кичу	Земельный участок К№16:39:080901:39 пл. 50 300 кв.м. Земли сельскохозяйственного назначения. Для ведения с/х производства.	50 300	1 600 000	31,81	Сайт Avito.ru 8-958-720-92-08
	Минимальное значение:				2	-84%
	Среднее значение:				**12**	0%
	Максимальное значение:				53	333%

Проведенный анализ рынка, цен продаж и предложений земельных участков, которые были проведены в период времени, наиболее близкий к дате оценки, а также анализ отличий на местоположение, сравнение уровней цен по объектам недвижимости, сравнение ставок земельного налога (удельных показателей кадастровой стоимости), применение элементов метода капитализации земельной ренты на их основе, а также использование таких методов оценки, как методы выделения, распределения и остатка, позволил определить следующий мониторинг цен:

- рыночная стоимость земельных участков под индивидуальное жилищное строительство, в зависимости от месторасположения, величины общей площади, наличия коммуникаций находится в диапазоне от 446 руб./кв.м до 1 786 руб./кв.м.
- рыночная стоимость земельных участков коммерческого назначения, в зависимости от месторасположения, величины общей площади, наличия коммуникаций находится в широком диапазоне от 1 280 руб./кв.м до 15 576 руб./кв.м.
- рыночная стоимость садовых земельных участков находится в диапазоне от 102 руб./кв.м до 150 руб./кв.м.
- рыночная стоимость земельных участков, примыкающих к населенному пункту, с категорией земель: земли населенных пунктов, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства находится в диапазоне от 61 руб./кв.м до 84 руб./кв.м. Среднее значение: 73 руб./кв.м.
- рыночная стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения находится в широком диапазоне от 2 руб./кв.м до 53 руб./кв.м. Среднее значение: 12 руб./кв.м. Для проведения расчетов целесообразно использовать аналоги с удельным показателем стоимости выше среднего значения, что связано с относительной близостью земельных участков к населенным пунктам.
- рыночная стоимость земельных участков крупных земельных участков в г. Чистополь по итогам продаж в 2020 г., в зависимости от месторасположения, величины общей площади, наличия коммуникаций находится в широком диапазоне от 286 до 868 руб./кв.м. Среднее: 628 руб./кв.м.
- рыночная стоимость земельных участков крупных земельных у участков большой площади, примыкающих к другим населенным пунктам Республики Татарстан, в зависимости от месторасположения, величины общей площади, наличия коммуникаций находится в широком диапазоне от 219 руб./кв.м до 790 руб./кв.м. Среднее значение: 399 руб./кв.м.

Проведенный анализ рынка показал, что оцениваемые земельные участки имеют следующий диапазон цен: минимальное значение – 73 руб./кв.м, максимальное значение – 628 руб./кв.м.

Удельный показатель стоимости оцениваемых земельных участков находится внутри вышеприведенного интервала за исключением отдельных земельных участков небольшой площади, которые могут быть использованы для застройки под ИЖС.

Отклонения от средней цены по земельным участкам под ИЖС составляют -55%+82%. Это говорит о том, что отдельные предложения в представленном обзоре не отражают общее состояние рынка. Следовательно, представительская выборка аналогов слабо удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. Между тем, оценщик считает, что предложения в представленном обзоре отражают общее состояние рынка и не имеют характеристик, значительно отличающих их от широко представленных на рынке объектов. Допустимое значение для коэффициента вариации, как правило, составляет ± 30%.

Чтобы избежать какие-либо исключительные экономические выгоды или какие-либо обременения, в качестве аналогов принимались земельные участки, которые находятся в непосредственной близости от оцениваемых земельных участков.

Рынок аренды земельных участков, находящихся в частной собственности, практически не развит.

Анализ цен на жилые помещения (квартиры)

В составе объекта оценки имеются четыре жилых помещения (квартир). Жилые помещения расположены в здании двухэтажного кирпичного жилого дома.

В ходе проведения визуального осмотра оценщиком было установлено, что в оцениваемых квартирах хорошее состояние отделочных работ, пригодное для проживания.

Исследования рынка жилых помещений выявили предложения на продажу квартир, расположенных в ближайшем окружении, на соседних улицах города. Считаем возможным использование данных аналогов с соответствующими корректировками.

Исследования рынка квартир, расположенных в жилых домах в непосредственной близости от оцениваемых квартир, показал, что уровень цен на квартиры позиционируется в диапазоне цен: 33 333 – 44 231 руб./кв.м.

Таблица 10.6 Предложения на продажу квартир в г. Чистополь

№ п/п	Адрес, местоположение	Описание объекта	Общая площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	Источник информации
1	г. Чистополь, ул. Малореченская, 31/1	Трехкомнатная квартира, 55 кв.м, 1/2 кирпичного дома.	55,0	2 000 000	36 364	Сайт www.avito.ru 8-958-404-13-06
2	г. Чистополь, ул. Мебельная, 20	Двухкомнатная квартира, 52 кв.м, 4/5 кирпичного дома.	52,0	2 300 000	44 231	Сайт www.avito.ru 8-968-288-36-72
3	г. Чистополь, ул. Мира, 16	Трехкомнатная квартира, 56 кв.м, 1/3 кирпичного дома.	56,0	2 000 000	35 714	Сайт www.avito.ru 8-958-720-99-76
4	г. Чистополь, ул. Мира, 36	Двухкомнатная квартира, 51 кв.м, 4/5 кирпичного дома.	51,0	2 000 000	39 216	Сайт www.avito.ru 8-958-745-72-57
5	г. Чистополь, ул. Мира, 20	Трехкомнатная квартира, 52 кв.м, 5/5 кирпичного дома.	52,0	2 000 000	38 462	Сайт www.avito.ru 8-958-746-27-44
6	г. Чистополь, ул. Мира, 18	Однокомнатная квартира, 31 кв.м, 1/5 кирпичного дома.	31,0	1 150 000	37 097	Сайт www.avito.ru 8-958-745-20-53
7	г. Чистополь, ул. Мира, 16	Однокомнатная квартира, 30,5 кв.м, 1/3 кирпичного дома.	30,5	1 100 000	36 066	Сайт www.avito.ru 8-958-725-25-65
8	г. Чистополь, ул. Комсомольская, 5	Однокомнатная квартира, 31 кв.м, 5/5 кирпичного дома.	31,0	1 100 000	35 484	Сайт www.avito.ru 8-969-889-18-59
9	г. Чистополь, ул. Мира, 38	Однокомнатная квартира, 30 кв.м, 4/5 кирпичного дома.	30,0	1 000 000	33 333	Сайт www.avito.ru 8-958-723-57-89
	Минимальное значение:				33 333	-11%
	Среднее значение:				**37 329**	0%
	Максимальное значение:				44 231	18%

Г. 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.

Одним из факторов, влияющих на спрос, предложение и цены объектов недвижимости, является ставка доходности.

Инвестирование в недвижимость приносит доход инвестору как в результате роста цен на недвижимость, так и от сдачи в аренду.

Риски, связанные с инвестициями в недвижимость, как правило, ниже рисков, связанных с другими видами инвестиций. Даже если недвижимость падает в цене, остается возможность сдачи ее в аренду.

Рынок недвижимости замедленно реагирует на изменение экономической ситуации. Например, как правило, обвал цен на рынке акций не сопровождается немедленным падением цен на недвижимость. У собственников недвижимости есть некоторое время (обычно от 3 до 6 месяцев) для того чтобы продать инвестиционную недвижимость при возникновении экономических проблем в стране или в мире в целом.

Доходность от объектов недвижимости может принимать разные значения в зависимости от сегмента недвижимости, к которому относится объект.

Проведенные исследования рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения позволили выявить следующие основные факторы, влияющие на их стоимость и привлекательность для потенциального покупателя:

- поправка на торг;
- фактическое использование;
- расположение;
- наличие коммуникаций;
- масштаб.

Поправка на так называемый «торг»

Характерной чертой кризиса на фоне резкого спада платежеспособного спроса и деловой активности является увеличение разрыва между ценами спроса и ценами предложения. Соответственно, увеличивается так называемый «торг». Реальные сделки совершаются по ценам значительно ниже цен предложений. Разрыв цен спроса и цен предложений превышает 25-30%. Рыночная же цена по определению занимает среднее положение между ценами спроса и ценами предложения. В реальности изучить цены спроса крайне затруднительно. На рынке могут присутствовать косвенные сигналы об их уровне. В качестве такого сигнала может служить амплитуда цен предложения.

Для расчетов применяются цены предложений по аналогичным объектам недвижимости. Для расчетов применяются цены предложений по аналогичным объектам недвижимости. При использовании таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку – «скидку на торг». Скидки на торг в условиях кризиса существенно выросли (что подтверждается данными, представленными в средствах массовой информации). Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Существенную роль сыграла и недоступность заемных средств и значительное количество предложений, не подкрепленных платежеспособным спросом ввиду увеличившейся стоимости заемных средств.

В связи с отсутствием практики открытого доступа к информации о заключенных сделках и

обнародования результатов сделок, использованы данные о предложениях к продаже сопоставимых земельных участков. Поправка на уторгование определялась на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л.А., кандидат технических наук, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г., ISBN 978-5-6041406-6-6, стр. 280).

Таблица 140

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

Влияние фактора ограничение права

По части оцениваемых земельных участков имеются ограничения прав, связанные с расположенными на них линиями электропередач. По части земельных участков имеются ограничения прав, связанные с местонахождением в водоохранной зоне. По отдельным оцениваемым земельным участкам имеются ограничения прав, связанные как с расположенными на них линиями электропередач, так и местонахождением в водоохранной зоне.

Эти ограничения права снижают привлекательность земельных участков как фактор окружающей среды.

В терминах оценки недвижимости под экологическим фактором или фактором окружающей среды понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющее на рыночную стоимость недвижимости.

Очевидно, с ростом числа ограничений прав и трудностью, а порой и невозможностью их устранения, снижается ценность земельного участка с наличием таких ограничений права.

Далее приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса, отражающие влияние близости к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), на стоимость земельных участков под ИЖС и объекты рекреации согласно Справочника оценщика недвижимости – 2018, под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки, часть I, стр. 252-253.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,76	0,66	0,86

В данном случае при проведении расчетов по земельным участкам с ограничением права на линии электропередачи использовано минимальное значение интервала коэффициентов 0,86, или (-14%), т.к. элементы, ограничивающие права – линии электропередач – расположены преимущественно по границам земельных участков, либо имеется техническая возможность перемещения электрических столбов. Таким образом факт ограничения права при вероятной застройке не оказывает существенного влияния на ценность участка в целом.

В случае расположения земельного участка в зоне пересечения с водоохранной зоной перспективы, связанные с использованием земельного участка по прямому назначению (для сельскохозяйственного производства или будущей застройки), снижаются, т.к. имеются специфические ограничения по эксплуатации участка, такие как вспашка, культивация, внесение удобрений, рытье траншей, котлованов под фундамент и т.д. Поэтому в данном случае при определении корректировки на ограничение права используется среднее значение интервала корректировок, а именно 0,76, или (-24%). Значение корректировки по водоохранной зоне выше, чем на наличие линий электропередач.

Исключением корректировки (-14%) для участков с линиями электропередач являются случаи, когда электрические столбы проходят не по границам участка, а «разрезают» земельный участок посередине или делят участок на контуры, которые малопригодны для использования. В таких случаях также применима корректировка на ограничение права 0,76, или (-24%).

Влияние фактора коммуникаций

Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по самым высоким ценам, и по мере снижения количества подведенных коммуникаций цены на земельные участки снижаются.

В предложениях по продаже земельных участков среди основных видов коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также прочие коммуникации (водоснабжение и канализация, отопление), которые как правило, сгруппированы вместе.

Разумеется, не все земельные участки включают в себя различные виды коммуникаций на этапе продажи. Необходимо также рассматривать возможности проведения коммуникаций на рассматриваемый участок, учитывать наличие технических условий для их подключения, которые в свою очередь, зависят от месторасположения участка. Чем дальше земельный участок находится от населенного пункта, тем дороже обходятся коммуникации. Стоимость коммуникаций для конечного потребителя зависят от наличия свободных мощностей в конкретном месте расположения участка.

Платежи за проведение коммуникаций могут изначально входить в цену земли, но часто их стоимость владельцы участков оплачивают отдельно.

С точки зрения оценщика, в зависимости от конкретной ситуации поправка на наличие коммуникаций может быть аддитивной и мультипликативной.

Например, если сравнивать два рядом расположенных участка, на одном из которых уже провели газ, а на другом еще нет, но имеется такая возможность, то стоимость первого участка больше, чем стоимость второго на величину затрат, связанную с устранением этого различия. В этом случае следует говорить об аддитивной поправке, равной требуемым затратам на подводку газа (отложенный ремонт). Принципиальным здесь является то, что аддитивная поправка не зависит от

стоимости земельного участка.

Если сравнивать земельные участки, на одном из которых газ не подведен, и нет ясных перспектив на его проведение в ближайшем будущем, то его стоимость уменьшается на величину, зависящую от общей стоимости участка. Дорогой участок (например, находящийся в хорошем месте) значительно больше (в абсолютном измерении) теряет от отсутствия коммуникаций, чем дешевый участок. При этом эта потеря, заданная в процентном отношении, может быть одинаковая. В этом случае следует говорить о мультипликативной поправке.

Следует отметить, что приведенные корректировки носят мультипликативный, а не аддитивный, характер относительно друг друга, поскольку в справочнике приведения значения отношения цен участков обеспеченных и не обеспеченных коммуникациями. Поэтому они по смыслу являются мультипликативными, т.е. переход от аналога к объекту может быть осуществлен посредством умножения цены на коэффициент.

Далее приведены корректировки на наличие коммуникаций согласно Справочника оценщика недвижимости – 2018, под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки, часть II, стр. 160-185.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 500 тыс. человек

Таблица 66

Коммуникации		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	**0%**	-15%	-15%	-11%	-28%	-24%	-24%	-35%
	Э	17%	**0%**	-1%	4%	-15%	-11%	-12%	-24%
	Г	18%	1%	**0%**	5%	-15%	-10%	-11%	-24%
	В, К, Т, Комм	12%	-4%	-5%	**0%**	-19%	-15%	-15%	-28%
	Э,Г	38%	18%	17%	23%	**0%**	5%	4%	-11%
	Э, В, К, Т, Комм	31%	12%	11%	17%	-5%	**0%**	-1%	-15%
	Г, В, К, Т, Комм	32%	13%	12%	18%	-4%	1%	**0%**	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	55%	32%	31%	38%	12%	18%	17%	**0%**

В нашем случае в составе оцениваемых земельных участков рассматриваются случаи, когда:

1) отсутствуют коммуникации, либо прокладка коммуникаций связана с необходимостью несения больших капитальных затрат (земельные участки К№16:00:000000:1240, 16:00:000000:1241, 16:00:000000:44, 16:00:000000:876, 16:42:000000:996, 16:42:201102:1019, 16:42:201102:529, 16:42:201102:530, 16:42:201102:531, 16:42:201102:532, 16:42:201102:533, 16:42:201102:534, 16:42:201102:535, 16:42:201102:816, 16:42:201102:869, 16:42:201103:316, 16:42:201103:317),

2) имеются все коммуникации или высока вероятность их подведения (земельные участки К№16:42:201102:1023, 16:42:201102:1028, 16:42:201102:1029, 16:42:201102:1052, 16:42:201102:1053, 16:42:201102:1054, 16:42:201102:1058, 16:42:201102:1057, 16:42:201102:472, 16:42:201102:616, 16:42:201102:821, 16:42:201102:823, 16:42:201102:824, 16:42:201102:825, 16:42:201102:826, 16:42:201102:993, 16:42:201102:994, 16:42:201102:995, 16:42:201102:996).

Соответственно, при использовании аналогов, которые из коммуникаций имеют газоснабжение и электричество, значения корректировок составляют (-28%), во 2-ом случае введение корректировок отсутствует.

Считаем, что данные корректировки в целом соответствуют рыночным данным, что

подтверждается в ходе устных консультаций с риелторами, которые специализируются на продаже земельных участков.

Влияние фактора масштаба (ликвидности)

В качестве характеристики ликвидности объекта рассматривается типичный срок его рыночной экспозиции на открытом рынке, в течение которого он может быть реализован по рыночной стоимости. Ликвидность того или иного объекта может быть существенным образом снижена в виду его ряда индивидуальных характеристик, серьезным образом отличающих его от широко представленных на рынке объектов. Это удлиняет требуемый срок экспозиции. Однако в соответствии с концепцией рыночной стоимости продолжительность выставления объекта должна лишь быть достаточной для того, чтобы объект привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей, и не может быть чрезмерной, свидетельствующей о принципиальной невозможности реализации объекта.

То есть срок экспозиции объекта должен быть обычным для аналогичных объектов. При этом критерий аналогичности в этом случае должен учитывать характеристики наиболее широко представленных на рынке объектов. По-другому, срок экспозиции должен быть приемлемым для рынка и его участников. Этим обеспечивается реализация объекта по цене, наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодной из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя (принцип продажи наиболее эффективным образом).

В том случае, когда ликвидность в силу ряда индивидуальных свойств, не характерных для широко представленных на рынке объектов, серьезным образом снижена, то она становиться самостоятельной ценовой характеристикой. При этом речь не идет о расчете так называемой ликвидационной стоимости, а также о рыночной, но учитывающей принципиальную возможность реализации в адекватные сроки.

На основе анализа того, как изменение площади и некоторых других характеристик, сужает или увеличивает число потенциальных покупателей определяется необходимость введения соответствующей корректировки.

Если объект по своим характеристикам значительно уступает широко представленным на рынке объектам, то вероятность его продажи значительно снижается. А потому для привлечения к нему внимания потенциальных покупателей и в целях повышения способности конкурировать с другими объектами потребуется дополнительная скидка.

По той причине, что в федеральных стандартах оценки обособленно закреплено понятие ликвидационной стоимости, но при этом не раскрыты критерии определения "типичности" для срока экспозиции, в оценочной практике ликвидность как характеристика цены рассматривается лишь в разрезе эффекта масштаба, который по сути является частным случаем эффекта ликвидности.

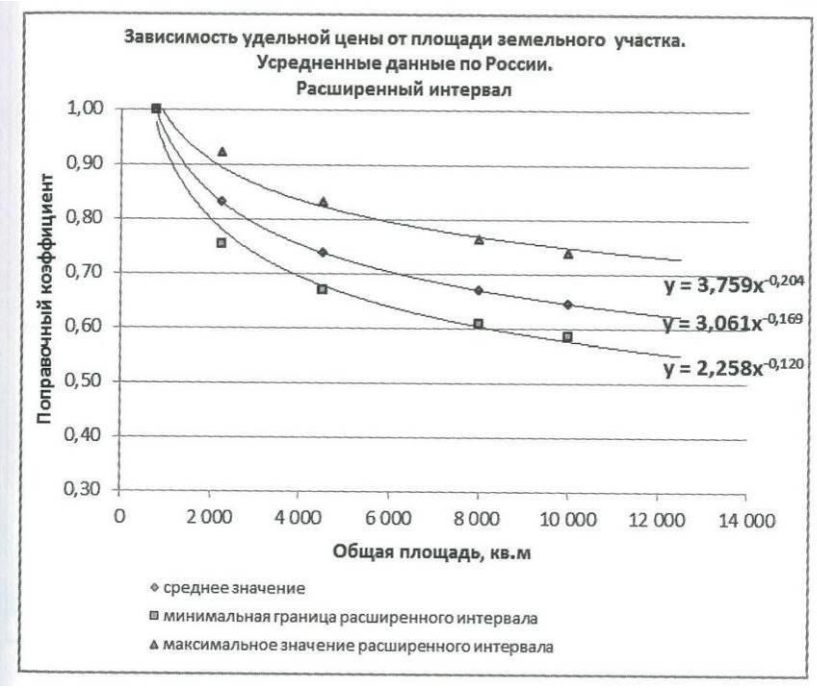
В оценочной практике к одному из ценообразующих факторов зачастую относят «размер или масштаб объекта оценки». Это обусловлено объективными причинами. Небольшие объекты более ликвидны, т.к. количество потенциальных покупателей небольших объектов больше. Крупные объекты недвижимости в состоянии приобрести крайне ограниченное количество лиц.

Необходимость внесения поправки на масштаб обусловлена лишь в тех случаях, когда по данным рынка четко прослеживается закономерность, отражающая снижение удельной стоимости единицы площади объекта при увеличении его общей площади.

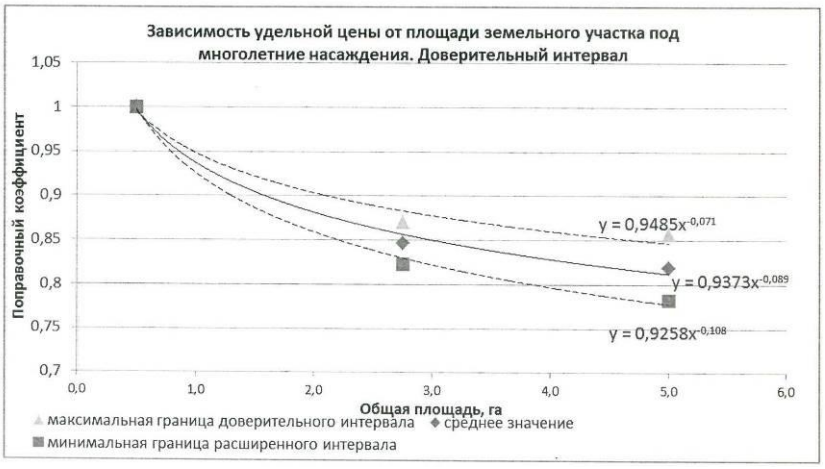
Следует отметить, что скидка на масштаб снижается с увеличением площади объекта. Подтвердить корректировки на масштаб рыночными данными, в силу слаборазвитого ранка, не

имелось возможности. Поэтому корректировка на масштаб определена на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Часть 2» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 г.), стр. 109.

В справочнике приведена зависимость удельной цены от величины площади, построен график с наложением степенной линии тренда. Полученная зависимость имеет следующий вид: $3{,}061*S^{-0.169}$. На основе данной зависимости рассчитываются корректировки на масштаб по формуле: $(3{,}061*S_{oo}^{-0.169})/(3{,}061*S_{oa}^{-0.169})-1$, где S_{oo} и S_{oa} – площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно.



По земельным участкам с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства применимы другие корректировки на масштаб. Корректировка определена на основании Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфера Л.А., стр. 109.



В справочнике приведена зависимость удельной цены от величины площади, построен график с наложением степенной линии тренда. Полученная зависимость имеет следующий вид: $0{,}9373*S^{-0.089}$. На основе данной зависимости рассчитываются корректировки на масштаб по формуле:

$(0,9373*S_{oo}^{-0.089})/(0,9373*S_{oa}^{-0.089})-1$, где S_{oo} и S_{oa} – площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно.

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.

Многие имеющиеся предложения, представленные в популярных средствах массовой информации, еще не успели в должной мере отразить реалии рынка на дату оценки. Цены многих предложений не соответствуют рыночным, т.е. значительно выше цен конкурентных аналогов при прочих равных условиях. Это так называемые декларируемые цены, которые не отражают общее состояние рынка.

В условиях кризиса и посткризисных явлений деловая активность в регионе остается на достаточно низком уровне. Снижение деловой активности видно по количеству объявлений, представленных в печати и Интернете.

Несмотря на отсутствие платежеспособного спроса на земли сельскохозяйственные производства назначение объекты, многие участники рынка не готовы отказываться от своих объектов по сниженным ценам. Большинство продавцов предпочитают снять объекты с продажи и переключиться на сдачу объектов в аренду. Отличительной чертой рынка производственно-складской недвижимости являются крайне высокие сроки экспозиции объектов, порой не адекватные и не приемлемые для большинства участников рынка.

В соответствии с концепцией рыночной стоимости наиболее вероятная цена продажи определяется при выполнении ряда конкретных условий, в том числе продолжительность выставления объекта должна быть достаточной для того, чтобы объект привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей. То есть срок экспозиции объекта должен быть обычным для аналогичных объектов. В тоже время срок экспозиции должен быть приемлемым для продавца, в частности с точки зрения накладных расходов. Этим обеспечивается реализация объекта по цене, наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодной из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя (продажа наиболее эффективным образом).

Продолжительность выставления некоторых объектов составляет не месяцы, а полугодия. В том случае, когда объект выставляется на открытом рынке более, чем требуется для привлечения достаточного внимания участников и потенциальных покупателей, и при этом не отчужден, заявленная цена явно завышена и не соответствует признакам рыночной.

С другой стороны, платежеспособный спрос многократно снизился и число потенциальных покупателей или просто желающих покупать недвижимость крайне ограничено.

Указанные обстоятельства продиктовали определенные требования к отбору имеющихся предложений сопоставимых и альтернативных конкурентных аналогов для проведения достоверного сравнительного анализа. На основе анализа периодических изданий были отсеяны предложения тех объектов, которые по завышенной цене явно выбиваются из общей массы без видимых на то причин. Таких предложений выявлено большое количество. Акцент делался на предложения, которые в полной мере отражают текущее состояние и динамику рынка.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕМ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

В соответствии с ФСО № 7 (п. 13), наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправданно.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода (ФСО №7, п. 15).

Рыночная стоимость земельного участка, застроенного объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства для внесения этой стоимости в государственный кадастр недвижимости оценивается исходя из вида фактического использования оцениваемого объекта. При этом застроенный земельный участок оценивается как незастроенный, предназначенный для использования в соответствии с видом его фактического использования (ФСО №7, п. 20).

Принцип наиболее эффективного использования (НиНЭИ) - рыночная стоимость объекта определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости будет максимальной. Нужно сказать, что данный принцип является «суммирующим» по отношению к описанным выше принципам.

Оценщик определял и анализировал рынок, к которому относится объект оценки, его историю, текущую конъюнктуру и тенденции, а также аналоги объекта оценки и обосновывал их выбор.

Объект оценки представляет собой 36 земельных участков, которые отличаются друг от друга по категории земель и разрешенному виду использования. Несмотря на то, что земельные участки расположены достаточно компактно, от восточной границы города Чистополь до деревни Змеево, часть земельных участков представлены категорией земель: земли населенных пунктов с разделением под ИЖС и сельскохозяйственное производство. Другая часть земель представлена землями сельскохозяйственного назначения, для ведения сельскохозяйственного производства.

Во многом ценность земельного участка представлена категорией земель, вида разрешенного использования. Так, максимальная ценность (продуктивность) земельных участков в черте города под ИЖС.

На втором месте земельные участки в окружении жилой застройки, но с видом разрешенного использования под сельскохозяйственное производство. Такие участки, в той или иной мере обладают перспективой перевода участка под ИЖС или иные несельскохозяйственные нужды. Мотивы

потенциальных покупателей основаны на удельном показателем стоимости соседних земельных участков под ИЖС.

На третьем месте – земельные участки, имеющие ценность явно для сельскохозяйственного производства.

На ценность того или земельного участка влияет и имеющиеся ограничения права в отношении отдельных земельных участков.

Далее в таблице 11.1 приведена информация с описанием категории земельных участков, разрешенного вида использования, а также имеющиеся ограничения права. Эти факторы влияют на ценность земельного участка с точки зрения вероятного наиболее эффективного использования.

Таблица 11.1 Описание объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Категория з/у / разрешенное использование	Особенности местоположения	Ограничения права
1	2	3	4	5	6	7
Земельные участки						
1	Земельный участок	16:00:000000:1240	61 926	ЗНП, СХП	Вблизи от берега реки. Водоохранная зона.	1) Водоохранная зона, распоряжение Нижне-Волжского бассейнового водного управления 2) Водоохранная зона, распоряжение Нижне-Волжского бассейнового водного управления
2	Земельный участок	16:00:000000:1241	99 624	ЗНП, СХП	Многоконтурный з/у. Часть участка - дорога.	1) Электросетевое хозяйство. 2) Электросетевое хозяйство. 3) Электросетевое хозяйство. ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП- 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224)
3	Земельный участок	16:00:000000:44	61 366	ЗНП, Стр.ЖД	Вблизи от берега реки. Водоохранная зона.	Водоохранная зона, прибрежная защитная полоса Куйбышевского водохранилища на территории Республики Татарстан
4	Земельный участок	16:00:000000:876	58 458	ЗНП, СХП	Перекресток дороги 770 на 770м. Асфальт.	1) Электросетевое хозяйство, 5 записей. 2) Электросетевое хозяйство. ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП- 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224). 3) ВЛ 6 кВ ф.02 ПС Судоремонтная; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций
5	Земельный участок	16:42:000000:996	17 788	ЗНП, СХП	Земля с/х назн. в д. Змеево.	1) Электросетевое хозяйство Запрещение регистрации
6	Земельный участок	16:42:201102:1019	6 581	ЗНП, ИЖС	В непосредственной близости от ИЖС	Ограничения отсутствуют.
7	Земельный участок	16:42:201102:1023	3 528	ЗНП, ИЖС	В окружении ИЖС, жилых домов	Ограничения отсутствуют.
8	Земельный участок	16:42:201102:1028	3 258	ЗНП, ИЖС	В непосредственной близости от ИЖС	Ограничения отсутствуют.
9	Земельный участок	16:42:201102:1029	7 306	ЗНП, ИЖС	В непосредственной близости от ИЖС	Ограничения отсутствуют.
10	Земельный участок	16:42:201102:1052	630	ЗНП, ИЖС	В окружении ИЖС, отмежеван	Ограничения отсутствуют.
11	Земельный участок	16:42:201102:1053	630	ЗНП, ИЖС	В окружении ИЖС, отмежеван	Ограничения отсутствуют.
12	Земельный участок	16:42:201102:1054	630	ЗНП, ИЖС	В окружении ИЖС, отмежеван	Ограничения отсутствуют.

Таблица 11.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
13	Земельный участок	16:42:201102:1057	700	ЗНП, ИЖС	В окружении ИЖС, отмежеван	Ограничения отсутствуют.
14	Земельный участок	16:42:201102:1058	630	ЗНП, ИЖС	В окружении ИЖС, отмежеван	Ограничения отсутствуют.
15	Земельный участок	16:42:201102:472	6 950	ЗНП, СХП	В окружении ИЖС, жилых домов	1) Электросетевое хозяйство. Запрещение регистрации
16	Земельный участок	16:42:201102:529	259	ЗСХ, СХП	Вдоль трассы Чистополь-Булдырь	Ограничения отсутствуют. Запрещение регистрации.
17	Земельный участок	16:42:201102:530	946	ЗСХ, СХП	Земля с/х назн. в д. Змеево.	Ограничения отсутствуют. Запрещение регистрации.
18	Земельный участок	16:42:201102:531	300	ЗСХ, СХП	Земля с/х назн. в д. Змеево.	Запрещение регистрации
19	Земельный участок	16:42:201102:532	2 612	ЗСХ, СХП	Земля с/х назн. в д. Ерыклинский	Запрещение регистрации
20	Земельный участок	16:42:201102:533	15 521	ЗСХ, СХП	Земля с/х назн. в д. Ерыклинский	1) Электросетевое хозяйство. 2) Водоохранная зона, части прибрежной защитной полосы Куйбышевского водохранилища в границах Зеленодольского, Лаишевского муниципальных районов, муниципального образования "г.Казань" Запрещение регистрации.
21	Земельный участок	16:42:201102:534	13 560	ЗСХ, СХП	На берегу реки д. Змеево	1) Водоохранная зона, части прибрежной защитной полосы Куйбышевского водохранилища в границах Зеленодольского, Лаишевского муниципальных районов, муниципального образования "г.Казань" 2) Зона с особыми условиями использования территории, прилегающих к уточненной береговой линии Куйбышевского водохранилища Запрещение регистрации.
22	Земельный участок	16:42:201102:535	25 008	ЗСХ, СХП	Земля с/х назн. в д. Ерыклинский	Запрещение регистрации
23	Земельный участок	16:42:201102:616	984	ЗНП, СХП	В окружении ИЖС, жилых домов	Запрещение регистрации
24	Земельный участок	16:42:201102:816	2 092	ЗНП, ИЖС	Вдоль трассы Чистополь-Булдырь	Запрещение регистрации
25	Земельный участок	16:42:201102:821	7 801	ЗНП, Блок.дома	Примыкает к зоне ИЖС	Запрещение регистрации
26	Земельный участок	16:42:201102:823	18 134	ЗНП, Школа	Примыкает к зоне ИЖС. Школа	Запрещение регистрации
27	Земельный участок	16:42:201102:824	11 227	ЗНП, Детсад	Примыкает к зоне ИЖС. Детский сад	Запрещение регистрации
28	Земельный участок	16:42:201102:825	11 378	ЗНП, Ср.эт.ЖС	Примыкает к зоне ИЖС. Среднеэт.застр.	Запрещение регистрации

Таблица 11.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
29	Земельный участок	16:42:201102:826	13 868	ЗНП, Ср.эт.ЖС	Примыкает к зоне ИЖС. Среднеэт.застр.	Запрещение регистрации
30	Земельный участок	16:42:201102:869	15 666	ЗНП, СХП	Многоконтурный з/у. Дорога.	1) Электросетевое хозяйство. 2) Электросетевое хозяйство. 3) Электросетевое хозяйство. ВЛ 0,4 кВ КТП - 701224 (ВЛ 0,4 кВ Л.1 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.2 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.3 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.4 КТП - 701224, ВЛ 0,4 кВ Л.5 КТП - 701224)
31	Земельный участок	16:42:201102:993	441	ЗНП, Ср.эт.ЖС	Прилегающая территория вокруг жилого дома	Электросетевое хозяйство
32	Земельный участок	16:42:201102:994	400	ЗНП, Ср.эт.ЖС	Прилегающая территория вокруг жилого дома	Ограничения отсутствуют.
33	Земельный участок	16:42:201102:995	789	ЗНП, Ср.эт.ЖС	Прилегающая территория вокруг жилого дома	1) Охраны газораспределительных сетей. 2) Электросетевое хозяйство.
34	Земельный участок	16:42:201102:996	10 008	ЗНП, Ср.эт.ЖС	Прилегающая территория вокруг жилого дома. Вдоль а/д Чистополь - Булдырь	Электросетевое хозяйство
35	Земельный участок	16:42:201103:316	595	ЗНП, СХП	Вблизи от индустриального парка Чистополь, рельеф овраг	Запрещение регистрации
36	Земельный участок	16:42:201103:317	1 084	ЗНП, СХП	Вблизи от индустриального парка Чистополь, рельеф овраг	Запрещение регистрации
Жилые помещения						
37	Жилое помещение	16:42:201102:951	22,5	жилое	Жилое, 1 этаж	Ограничения отсутствуют.
38	Жилое помещение	16:42:201102:956	53,5	жилое	Жилое, 2 этаж	Ограничения отсутствуют.
39	Жилое помещение	16:42:201102:959	18,7	жилое	Жилое, 2 этаж	Ограничения отсутствуют.
40	Жилое помещение	16:42:201102:962	18,7	жилое	Жилое, 2 этаж	Ограничения отсутствуют.

Далее рассмотрены земельные участки с точки зрения использования, при котором максимизируется продуктивность объекта (соответствует его наибольшей стоимости).

Земельные участки К№16:42:201102:1019, 16:42:201102:1023, 16:42:201102:1028, 16:42:201102:1029, 16:42:201102:1052, 16:42:201102:1053, 16:42:201102:1054, 16:42:201102:1058, 16:42:201102:1057, 16:42:201102:816, 16:42:201102:821, 16:42:201102:823, 16:42:201102:824, 16:42:201102:825, 16:42:201102:826, 16:42:201102:993, 16:42:201102:994, 16:42:201102:995, 16:42:201102:996. Учитывая расположение участков в границах города, наиболее эффективное использование определим, как использование земельного участка для жилой застройки, либо прилегающая территория участков жилой застройки.

Отдельно выделяется земельный участок К№16:00:000000:44. Данный земельный участок расположен в водоохранной зоне. Учитывая, расположение участков в границах города, вид разрешенного использования: для строительства жилых домов, наиболее эффективное использование определим по прямому назначению: для точечной застройки с соблюдением всех норм, предписываемых для такого вида ограничений права.

Земельные участки К№16:42:201102:472, 16:42:201102:616. Учитывая расположение участков в границах города, в окружении застроенного жилого массива, наиболее эффективное использование определим, как изменение вида разрешенного использования и использование земельных участков для несельскохозяйственных нужд. Например, под объекты рекреации, для установки некапитальных строений под торгово-складские цели и т.д.

Земельные участки К№16:00:000000:1241, 16:00:000000:876, 16:42:201102:869 представляют собой вытянутую полосу или перекресток. Фактически участки используются в качестве дорог. Учитывая вытянутую конфигурацию участков, фактическое использование, наиболее эффективное использование определим, как использование земельных участков по текущему назначению – в качестве автодорог.

Земельные участки К№16:00:000000:1240, 16:42:000000:996, 16:42:201103:316, 16:42:201103:317 расположены в непосредственной близости от жилых массивов населенного пункта. Ценность земельных участков обусловлена категорией земель: земли населенных пунктов. Такие участки имеют перспективу изменения вида разрешенного использования с последующей застройкой в соответствии с генпланом города. В условиях текущего разрешенного вида использования (для сельскохозяйственного производства) данные земельные участки имеют более высокий удельный показатель стоимости, чем земельные участки явно сельскохозяйственного назначения.

Земельные участки К№16:42:201102:529, 16:42:201102:530, 16:42:201102:531, 16:42:201102:532, 16:42:201102:533, 16:42:201102:535, имеют категорию земель: земли сельскохозяйственного назначения. Наиболее эффективное использование – по прямому назначению, в качестве земельных участков для сельскохозяйственного производства.

Земельный участок К№16:42:201102:534. Несмотря на категорию земель: земли сельскохозяйственного назначения, данный земельный участок расположен на берегу реки Кама, а контуры земельного участка являются смежными с садовыми участками в д. Змеево. Именно близость садовых земельных участков определяет ценность данного земельного участка. Наиболее эффективное использование: по прямому назначению или в качестве садового участка.

Поэтому в качестве сравниваемых объектов приняты такие объекты-аналоги, которые по местоположению и назначению максимально сопоставимы с оцениваемыми земельными участками.

11.2 Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата

Процесс оценки включал в себя следующие этапы.

1. Сбор информации об объекте оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта оценки:
   - натурный осмотр объекта и его окружения;
   - сбор первичной информации о составе, размерах – площади, объемах и эксплуатационных характеристиках недвижимости;
   - сбор данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
   - собеседование с представителями собственника (балансодержателя) объекта.
2. Изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки.
3. Анализ на наилучшее и оптимальное использование.
4. Использование традиционных подходов для определения рыночной стоимости объекта:
   - затратного;
   - сравнительного анализа продаж;
   - доходного.
5. Согласование результатов и итоговая оценка стоимости объекта, т.е. обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости.
6. Составление письменного отчета.

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки – идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

В процессе оценки запрашивается и изучается технический паспорт на объект недвижимости, а также определяется, насколько данные представленного документа соответствуют фактическому состоянию объекта.

Расчет рыночной стоимости производится с использованием трех обязательных подходов к оценке – затратного, доходного и сравнительного.

Информация, необходимая для оценки, включает в себя:

- данные о юридическом положении объекта (титул, имущественные права и сервитуты);
- данные о состоянии земельного участка;
- данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении, отражающие его влияние на величину стоимости объекта.

Далее выявляются намерения относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересы различных сторон в оцениваемой собственности.

На этом же этапе анализируются данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки. В нашем случае анализировались данные о коммунально-эксплуатационных расходах по содержанию объекта, фактические арендные ставки, величина загруженности и недоиспользования площадей объекта.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта оценки, т.е. данные о состоянии рынка

недвижимости применительно к оцениваемому объекту (сбор сведений о прошлых продажах и предложениях по объектам, сопоставимым с объектом оценки, анализ арендных ставок и т.п.).

Третий этап в процессе оценки – определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

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

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. Т.е. стоимость объекта сопоставима с затратами на приобретение по рыночной стоимости земельных участков и строительство на нем аналогичного объекта с учетом накопленного износа. При этом оценщик должен установить, какую стоимость он будет определять при определении стоимости улучшений земельного участка – стоимость восстановления или стоимость замещения.

Затратный подход требует определения нескольких видов износа оцениваемого имущества: физического, функционального и износа, полученного в результате будущего изменения внешнего воздействия или экономического износа.

В нашем случае при оценке земельного участка затратный подход не применим, поскольку земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Подход прямого сравнительного анализа основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке.

В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного времени его эксплуатации. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

Пятый этап заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного рынка недвижимости используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и

предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

Шестой этап – составление письменного отчета об оценке и представление его заказчику.

12. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно ст. 19 ФСО-1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Затратный подход, используемый для оценки объектов недвижимости, основана на предположении, что затраты на строительство с учетом износа и в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором находится имущество, являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости.

12.1 Обоснование отказа от использования затратного подхода

Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов[1].

13. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Ст. 16 ФСО-1 определяет, что доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления.

Применяется метод ДДП, когда:

• предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;

• имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;

• потоки доходов и расходов носят сезонный характер;

• оцениваемая недвижимость - крупный многофункциональный коммерческий объект;

• объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен в действие).

13.1 Обоснование отказа от использования доходного подхода

Доходный подход позволяет определить стоимость имущества посредством оценки количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течении прогнозируемого периода времени.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО-1 статья 16).

[1] "Оценка стоимости земель сельскохозяйственного назначения и иного сельскохозяйственного имущества: прил. к журн. "Имущественные отношения в Российской Федерации". О.Е.Медведева 2004 г.

Доходный подход в большей степени применим относительно объектов коммерческой недвижимости, имеющих экономически привлекательное месторасположение. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов в соответствии с требованиями инвестора. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др. В нашем случае методы доходного подхода не применимы, т.к. уровень цен в жилищном секторе опустился ниже себестоимости строительства.

Кроме того, исследования рынка жилой недвижимости с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети Интернет, собственной базы данных не выявили предложений к аренде или сделок по предоставлению в аренду сопоставимых объектов.

В связи с тем, что отсутствует достоверная и полноценная информация о возможности получения будущих доходов от сдачи в аренду оцениваемого земельного участка, то доходный подход не применяется.

14. Сравнительный подход

Ст. 13 ФСО-1 определяет, что сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода используется метод парных продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с едиными объектами недвижимости, аналогичными оцениваемому объекту.

Это способ оценки имущества путем анализа продаж объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различие между ними.

Этот подход основан на принципе замещения, который в контексте данного подхода гласит, что максимальная стоимость имущества определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект эквивалентной полезности.

Данный подход к оценке рыночной стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных аналогов, недавно проданных на данном сегменте рынка или включенных в реестр на продажу. Поэтому применение данного метода возможно только при наличии достоверной и полной информации о недавних сделках купли-продажи и выставленных на продажу аналогичных объектах недвижимости.

Применение подхода сравнения продаж предполагает определенную последовательность действий:

- изучение рынка и выбор объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка данных о сделках по купле-продаже объектов, избранных в качестве сопоставимых с объектом оценки;

- анализ и сравнение полученных данных; проведение на этой основе корректировок цен по каждому сравниваемому объекту, исходя из выявленных различий;
- согласование корректировок цен по каждому сопоставимому объекту и установление стоимости оцениваемого объекта.

В нашем случае, нами был использован метод сравнения продаж.

Метод сравнения продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и сооружениями, так и незастроенных земельных участков.

Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- изучение рынка и выбор сделок с земельными участками, сопоставимыми с оцениваемым земельным участком;
- определение элементов, по которым осуществляется сравнение оцениваемого земельного участка с объектами-аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельных участков путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Чтобы применить метод сравнения продаж, мы провели исследование рынка с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети Интернет и информации ведущих агентств недвижимости по ценам продаж и предложений земельных участков, в результате которого были выявлены продающиеся в настоящее время сопоставимые земельные участки. Для использования метода сравнения продаж считаем возможным применение данных аналогов с соответствующими корректировками.

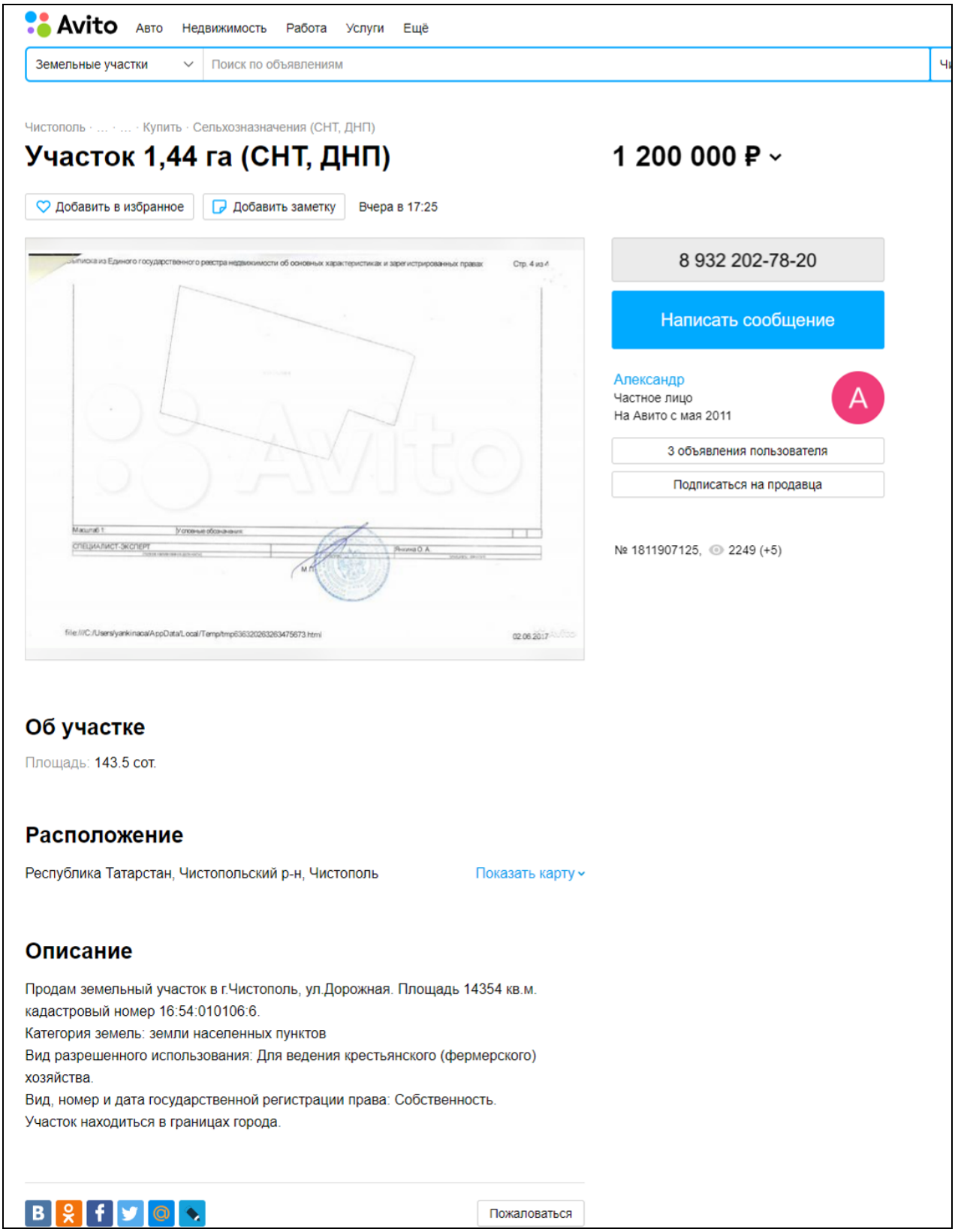
Анализ рынка земельных участков в радиусе 3 км показал, что на продажу выставляются земельные участки с категорией земель: земли населенных пунктов, земли сельскохозяйственного назначения. Вид разрешенного назначения не имеет значения. Подобные земельные участки выставляются на продажу с перспективой перевода категории земли или разрешенного использования с последующей застройкой под индивидуальное жилищное строительство.

Несмотря на категорию: земли населенных пунктов, разрешенное использование оцениваемых земельных участков: для сельскохозяйственного производства, потенциальные покупатели: участники рынка, которые ориентируются на стоимость больших массивов земельных участков с перспективой перевода под ИЖС либо иную застройку, не связанную с сельскохозяйственным производством.

Поэтому в качестве сравниваемых объектов приняты такие объекты-аналоги, которые по местоположению, площади максимально сопоставимы с оцениваемыми земельными участками. В связи с вышеизложенным считаем, что введение корректировки на назначение / вид разрешенного использования по выбранным аналогам не требуется.

I. Группа аналогов – земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, фермерского хозяйства, либо земельные участки, приравненные к такому статусу в соответствии с наиболее эффективным использованием

Аналог №1



Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки | Поиск по объявлениям

Чистополь · ... · ... · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 1,44 га (СНТ, ДНП) **1 200 000 ₽**

Добавить в избранное | Добавить заметку | Вчера в 17:25

8 932 202-78-20

Написать сообщение

Александр
Частное лицо
На Авито с мая 2011

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1811907125, 2249 (+5)

Об участке

Площадь: 143.5 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, Чистополь Показать карту

Описание

Продам земельный участок в г.Чистополь, ул.Дорожная. Площадь 14354 кв.м. кадастровый номер 16:54:010106:6.
Категория земель: земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования: Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.
Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность.
Участок находиться в границах города.

Пожаловаться

https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_144_ga_snt_dnp_1811907125

Аналог №2

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

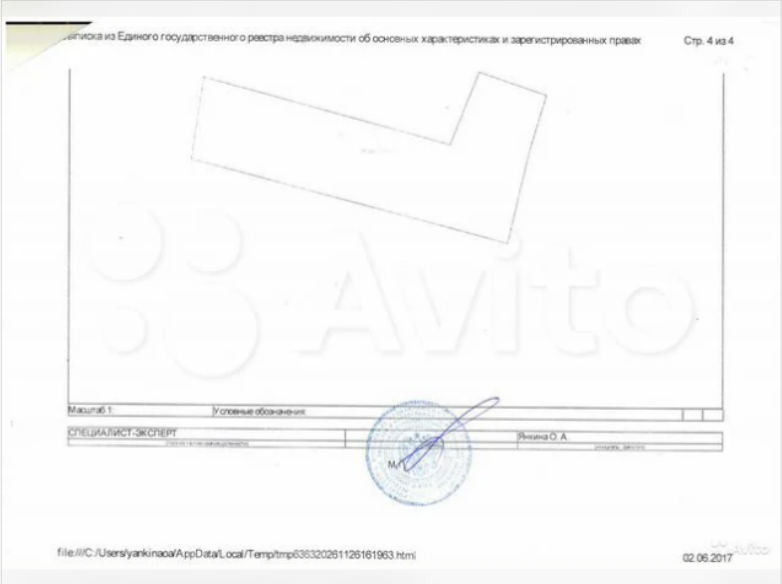
Земельные участки | Поиск по объявлениям

Чистополь · … · … · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 80,3 сот. (СНТ, ДНП)

600 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | Вчера в 17:26



8 932 202-78-20

Написать сообщение

Александр
Частное лицо
На Авито с мая 2011

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

№ 1811516172, 2400 (+8)

Об участке

Площадь: 80.3 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, Чистополь — Показать карту

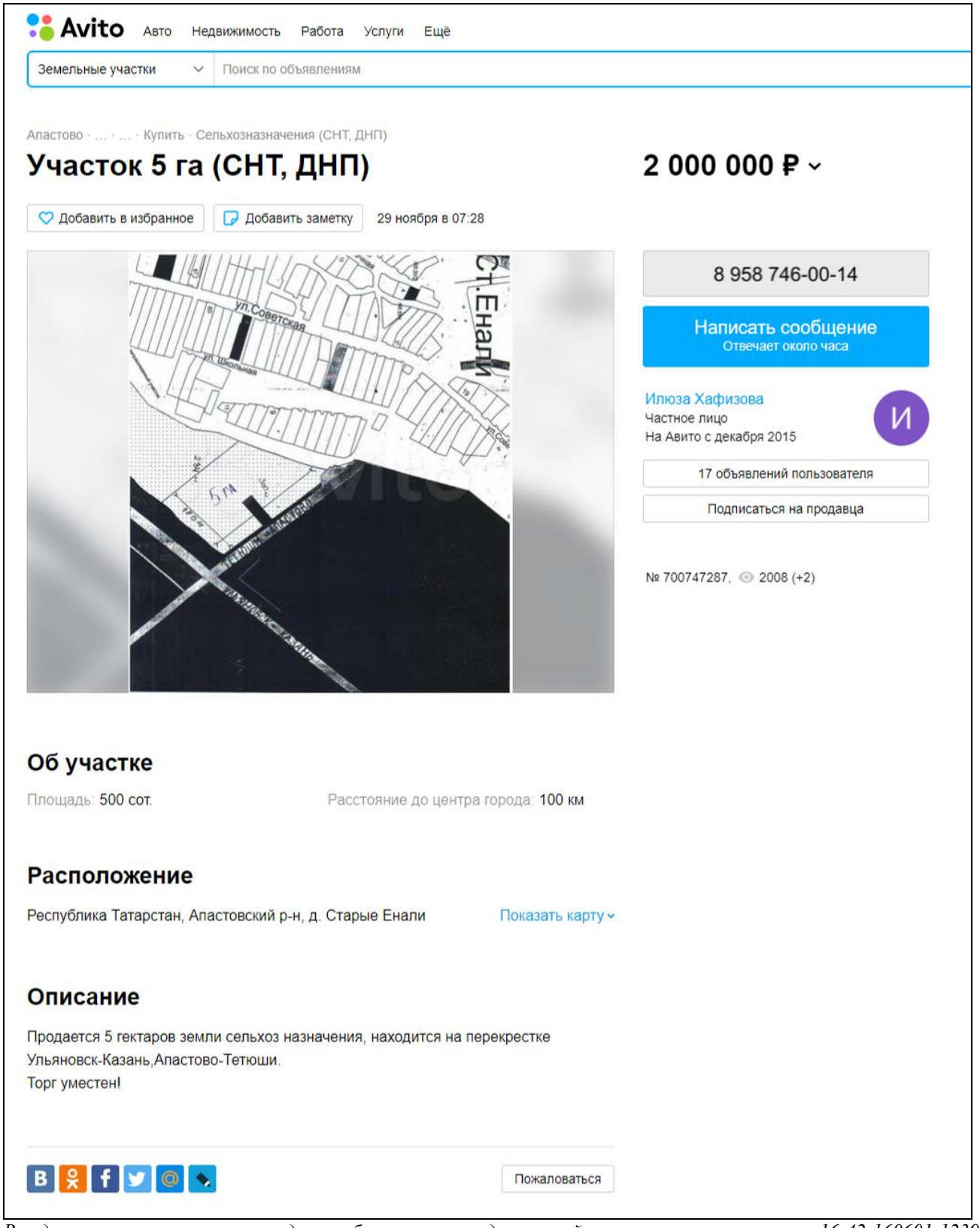
Описание

Продам земельный участок в г.Чистополь, ул.Дорожная. Площадь 8032 кв.м. кадастровый номер 16:54:010106:11.
Категория земель: земли населенных пунктов.
Вид разрешенного использования: Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства.
Вид, номер и дата государственной регистрации права: Собственность.
Участок находиться в границах города.

Пожаловаться

https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_803_sot._snt_dnp_1811516172

Аналог №3



Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки | Поиск по объявлениям

Апастово · ... · ... · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 5 га (СНТ, ДНП) **2 000 000 ₽**

Добавить в избранное | Добавить заметку | 29 ноября в 07:28

8 958 746-00-14

Написать сообщение
Отвечает около часа

Илюза Хафизова
Частное лицо
На Авито с декабря 2015

17 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 700747287, 2008 (+2)

Об участке

Площадь: 500 сот. Расстояние до центра города: 100 км

Расположение

Республика Татарстан, Апастовский р-н, д. Старые Енали Показать карту

Описание

Продается 5 гектаров земли сельхоз назначения, находится на перекрестке Ульяновск-Казань,Апастово-Тетюши.
Торг уместен!

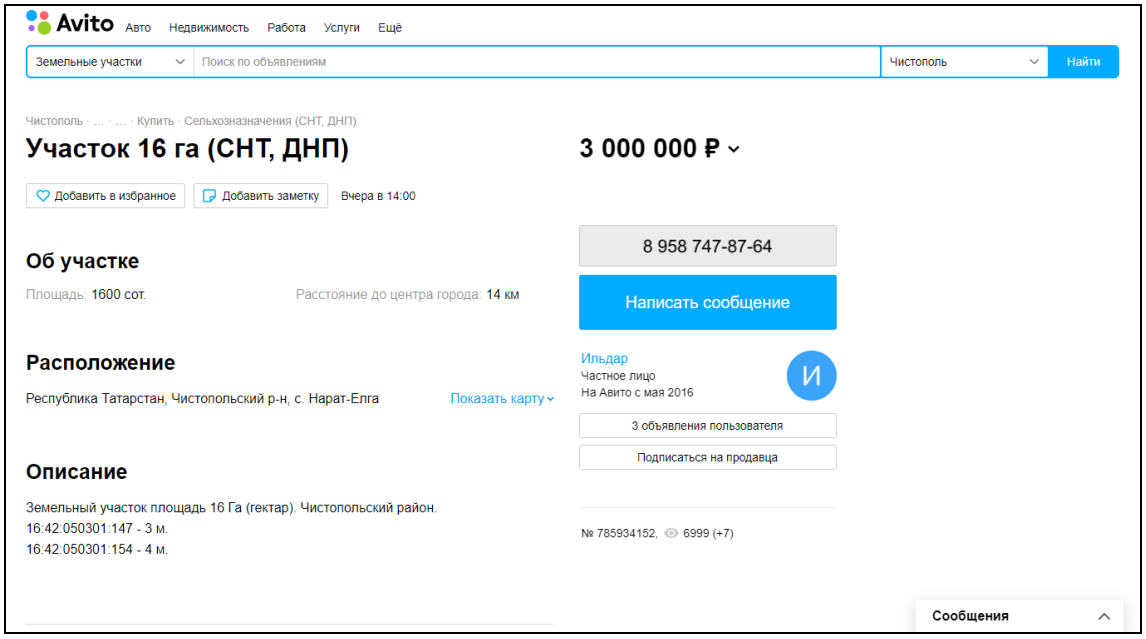
Пожаловаться

В ходе устных переговоров с продавцом был уточнен кадастровый номер земельного участка 16:42:160601:1239 и площадь 49 294 кв.м. Несмотря на категорию земель: сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, наиболее эффективным использованием земельного участка является использование под придорожный сервис (кафе, шиномонтаж, АЗС и т.д.), т.к. земельный участок расположен на первой линии автодороги Р-239 Казань-Оренбург. Участок расположен напротив территории придорожного кафе «У Миши».

https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_5_ga_snt_dnp_1994227599

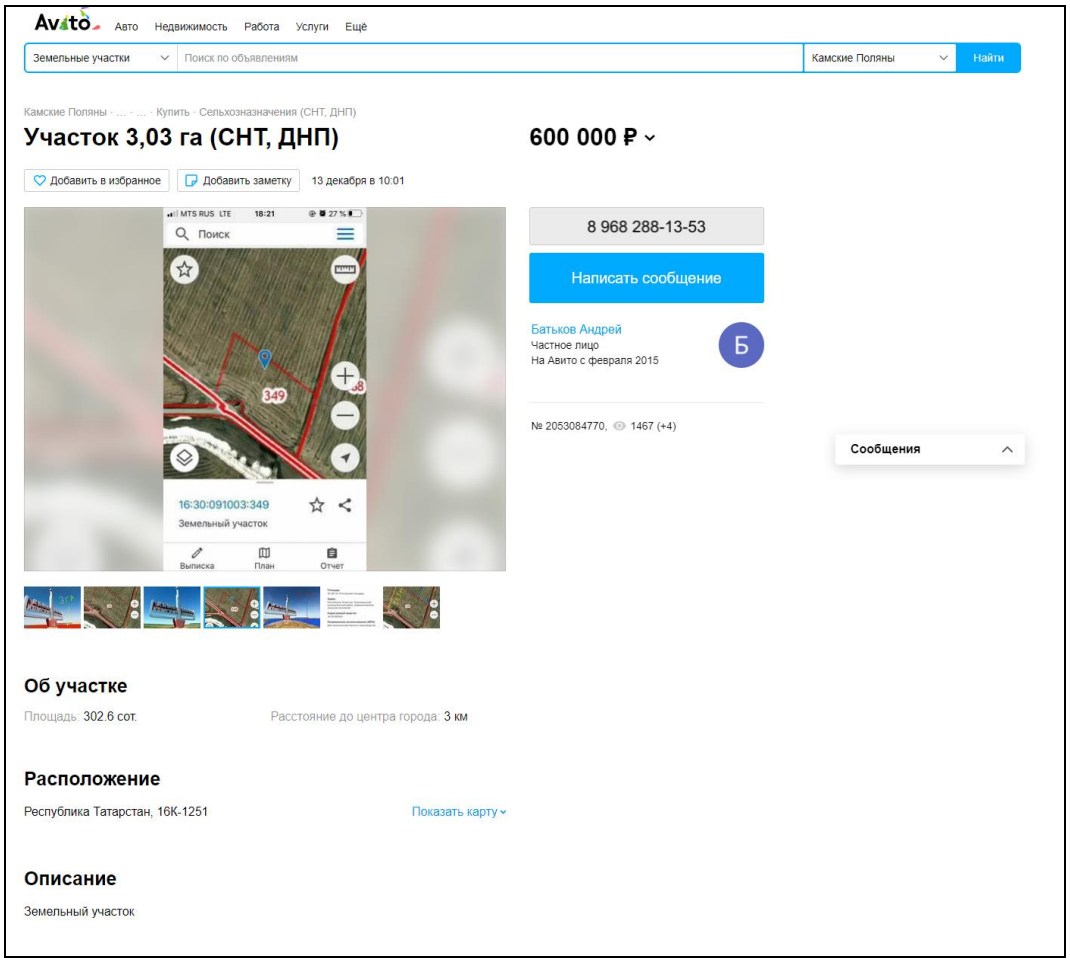
II. Группа аналогов – земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства

Аналог №1

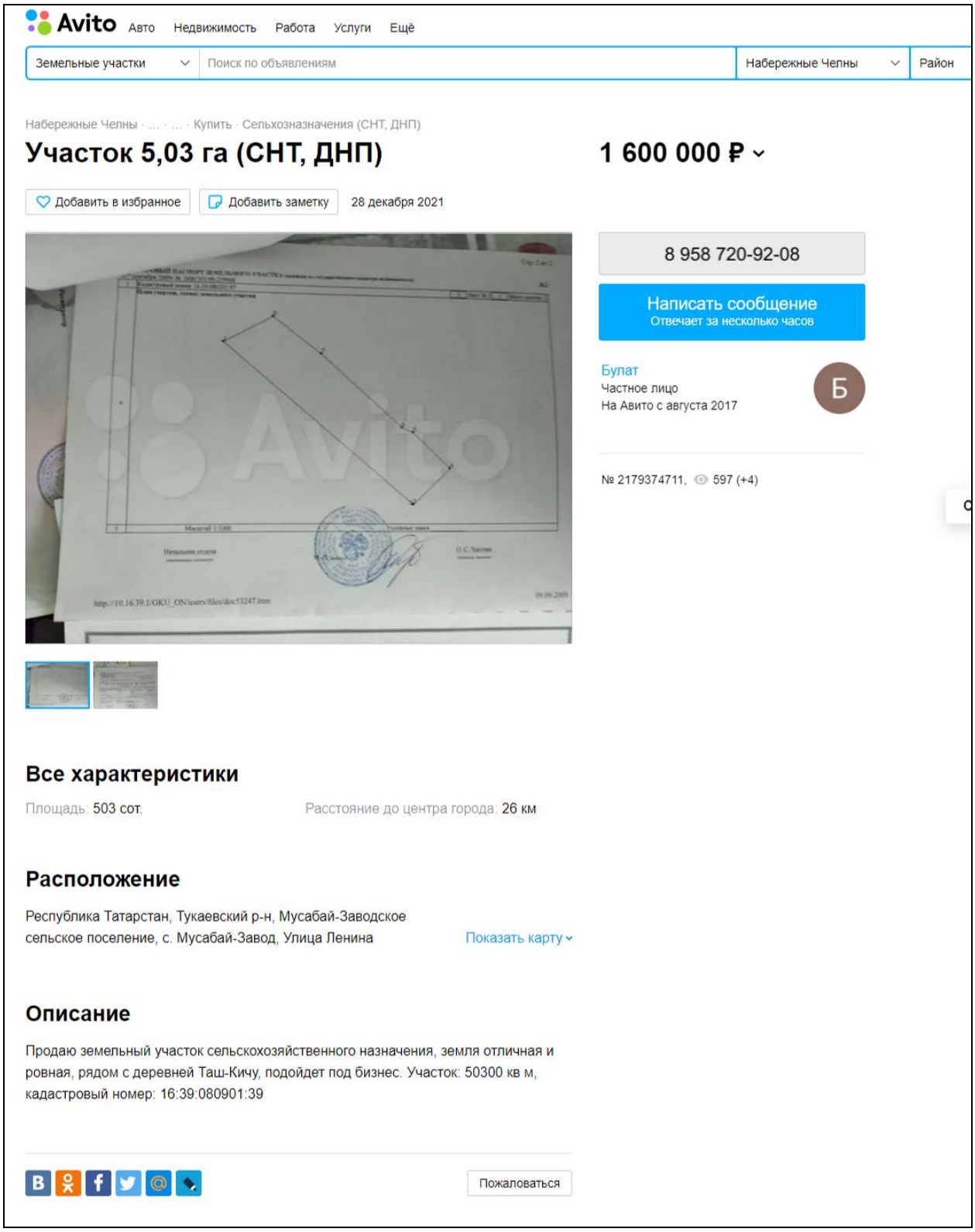


https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_16_ga_snt_dnp_785934152

Аналог №2



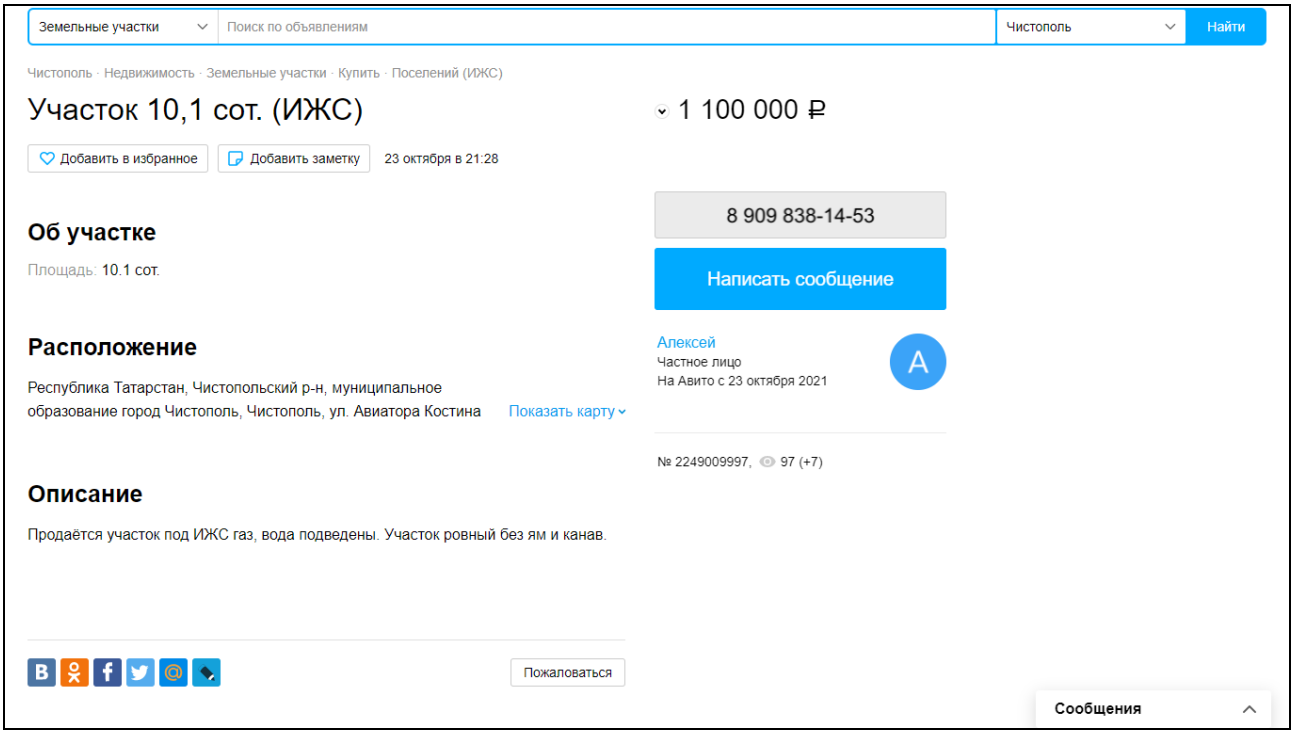
https://www.avito.ru/kamskie_polyany/zemelnye_uchastki/uchastok_303_ga_snt_dnp_2053084770



https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/zemelnye_uchastki/uchastok_503_ga_snt_dnp_2179374711

III. Группа аналогов – земельных участков, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для индивидуального жилищного строительства, для среднеэтажной застройки, объектов образования, а также для земельных участков, расположенных в окружении жилой застройки, но имеющих разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства.

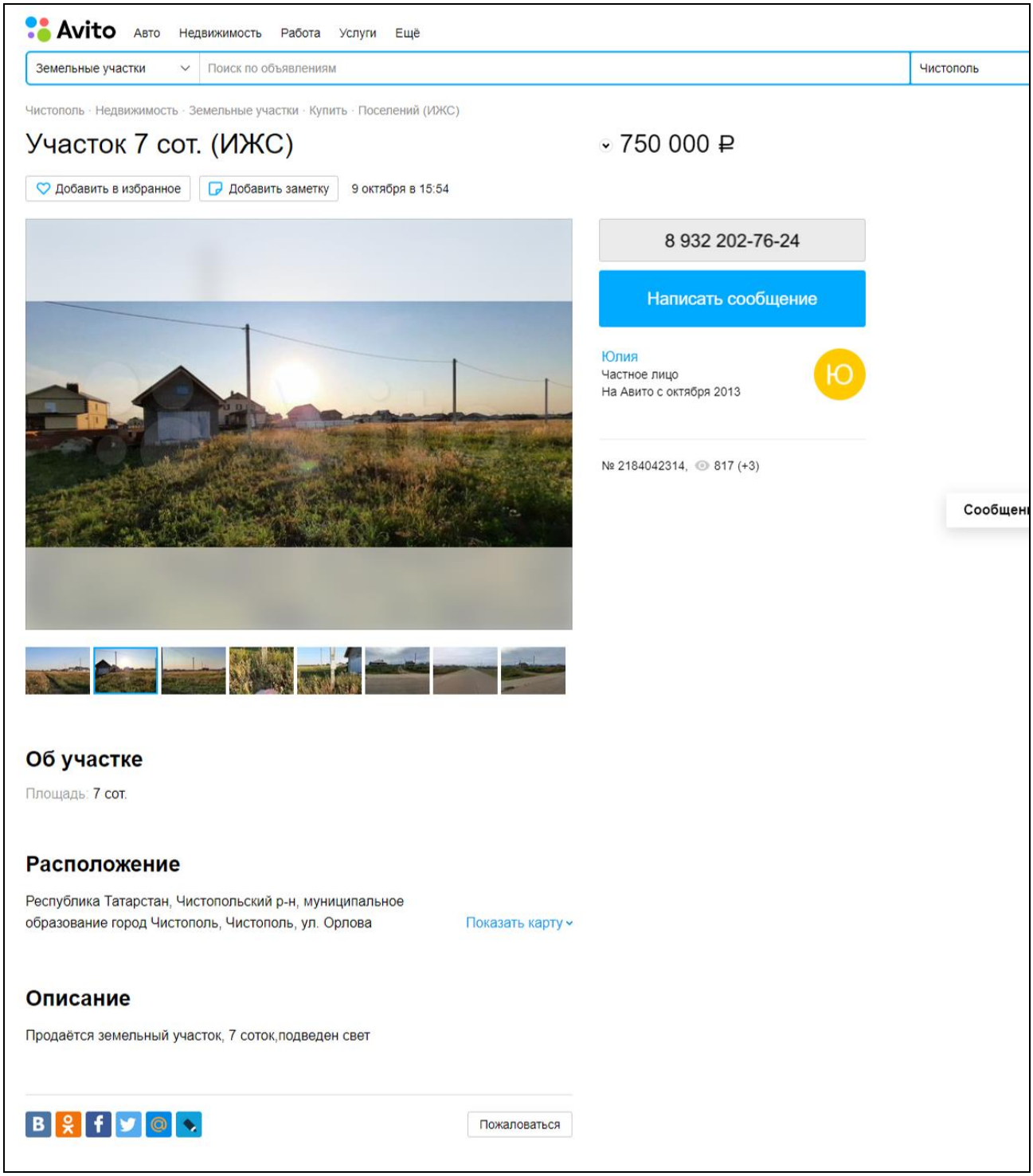
Аналог №1



https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_101_sot._izhs_2249009997

В ходе телефонных консультаций с продавцом был установлен кадастровый номер земельного участка 16:42:201102:887 пл. 1012 кв.м.

Аналог №2



https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._izhs_2184042314

В ходе телефонных консультаций с продавцом был установлен кадастровый номер земельного участка 16:42:201102:1049 пл. 700 кв.м.

Аналог №3

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки | Поиск по объявлениям

Чистополь · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 5,5 сот. (ИЖС) **650 000 ₽**

Добавить в избранное | Добавить заметку | 15 ноября в 21:09

8 968 288-64-98

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Наталья
Частное лицо
На Авито с декабря 2019

№ 2181198557, 1174 (+2)

Об участке

Площадь: 5.5 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, муниципальное образование город Чистополь, Чистополь, ул. Авиатора Костина Показать карту

Описание

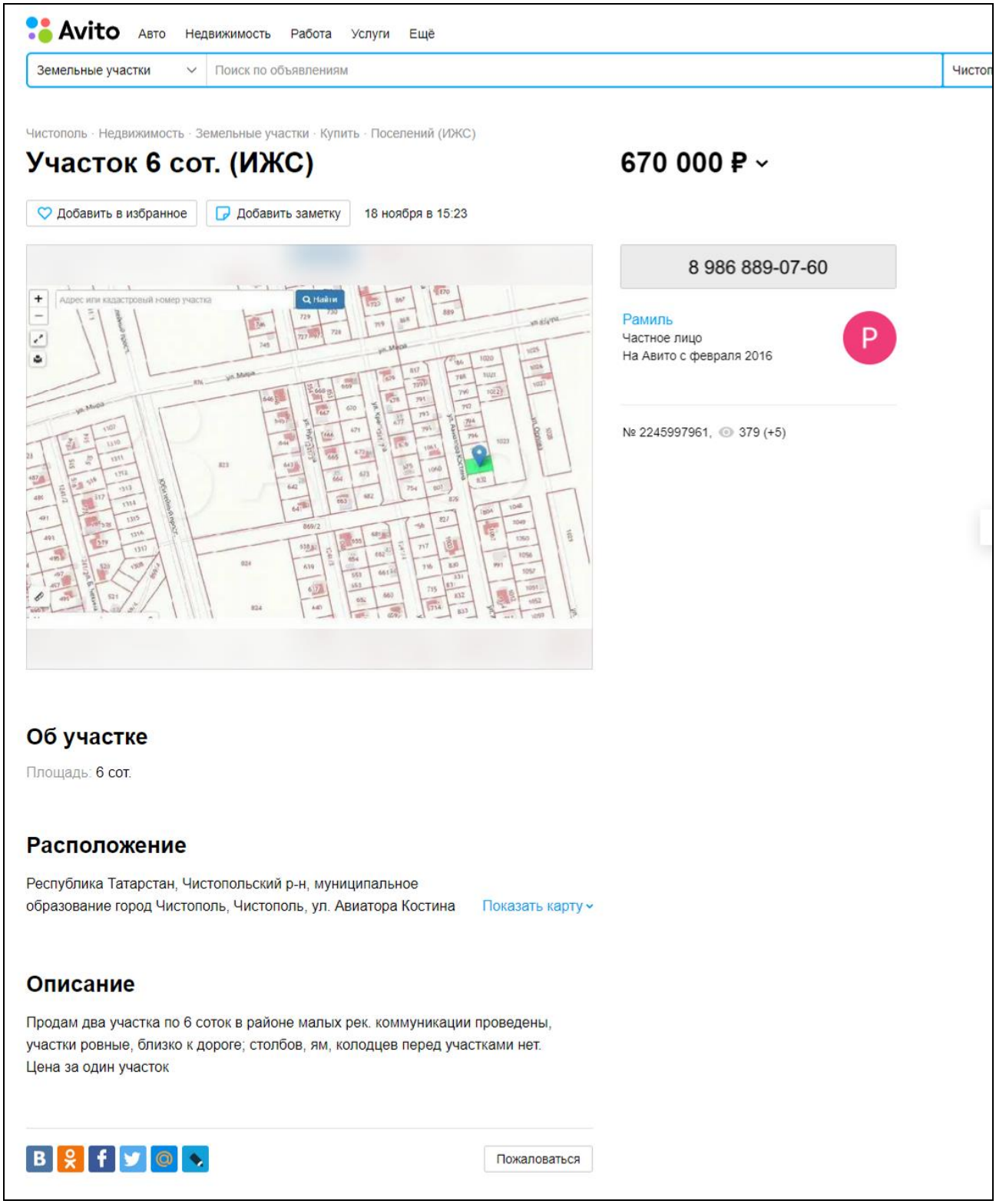
Продам участок в новом районе Мебельной фабрики,Авиатора Костина 62.Улица застраиваеться.По улице проведена вода, колодец расположен напротив участка.Имееться свет.Газ проведен по улице .Участок на ровной местности.Один взрослый собственник.Документы в порядке.

Пожаловаться

https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_55_sot._izhs_2181198557

В ходе телефонных консультаций с продавцом был установлен кадастровый номер земельного участка 16:42:201102:835 пл. 548 кв.м.

Аналог №4



Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Чистоп

Чистополь · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 6 сот. (ИЖС) **670 000 ₽**

Добавить в избранное | Добавить заметку | 18 ноября в 15:23

8 986 889-07-60

Рамиль
Частное лицо
На Авито с февраля 2016

№ 2245997961, 379 (+5)

Об участке

Площадь: 6 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, муниципальное образование город Чистополь, Чистополь, ул. Авиатора Костина Показать карту

Описание

Продам два участка по 6 соток в районе малых рек. коммуникации проведены, участки ровные, близко к дороге; столбов, ям, колодцев перед участками нет. Цена за один участок

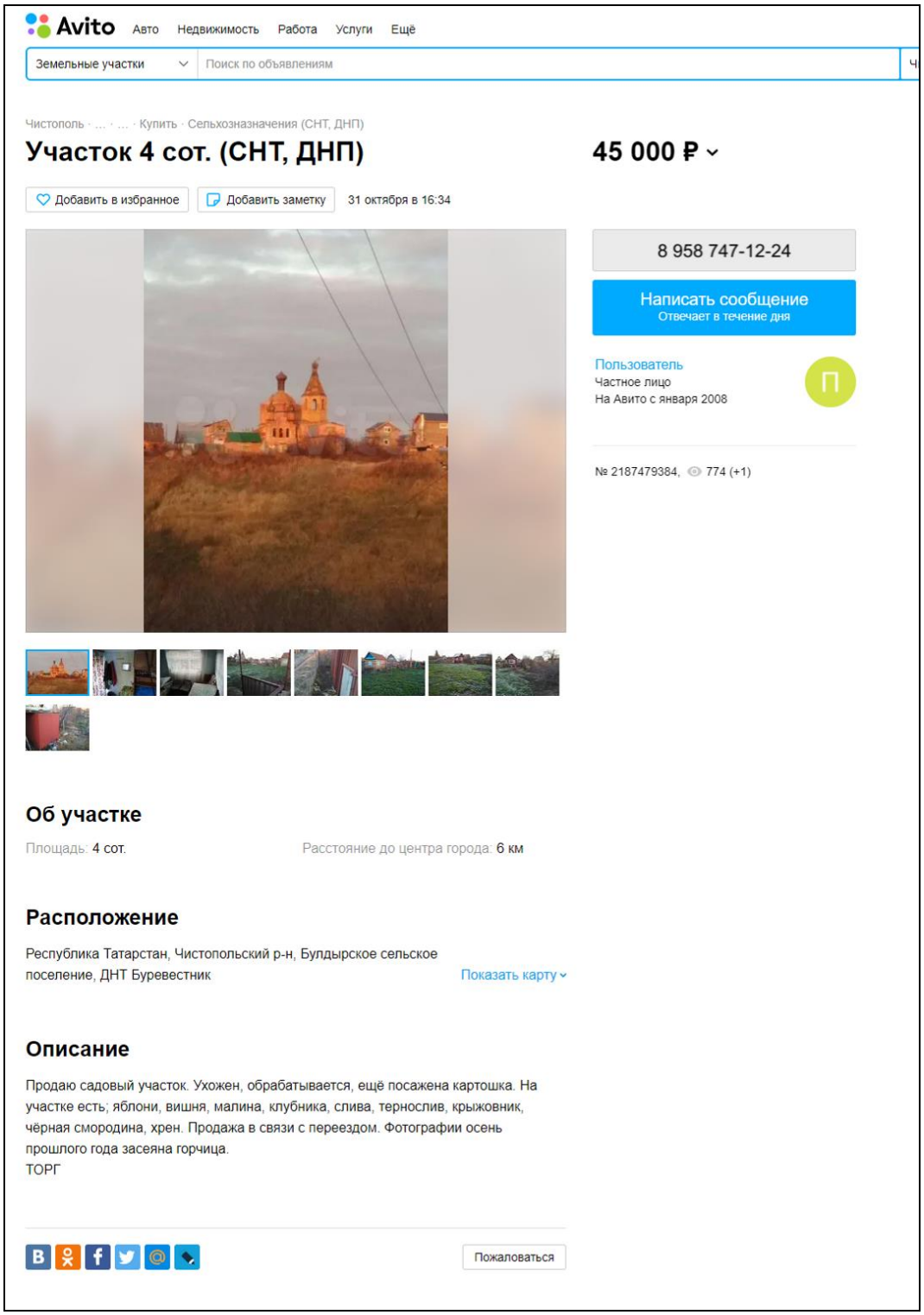
Пожаловаться

https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_2245997961

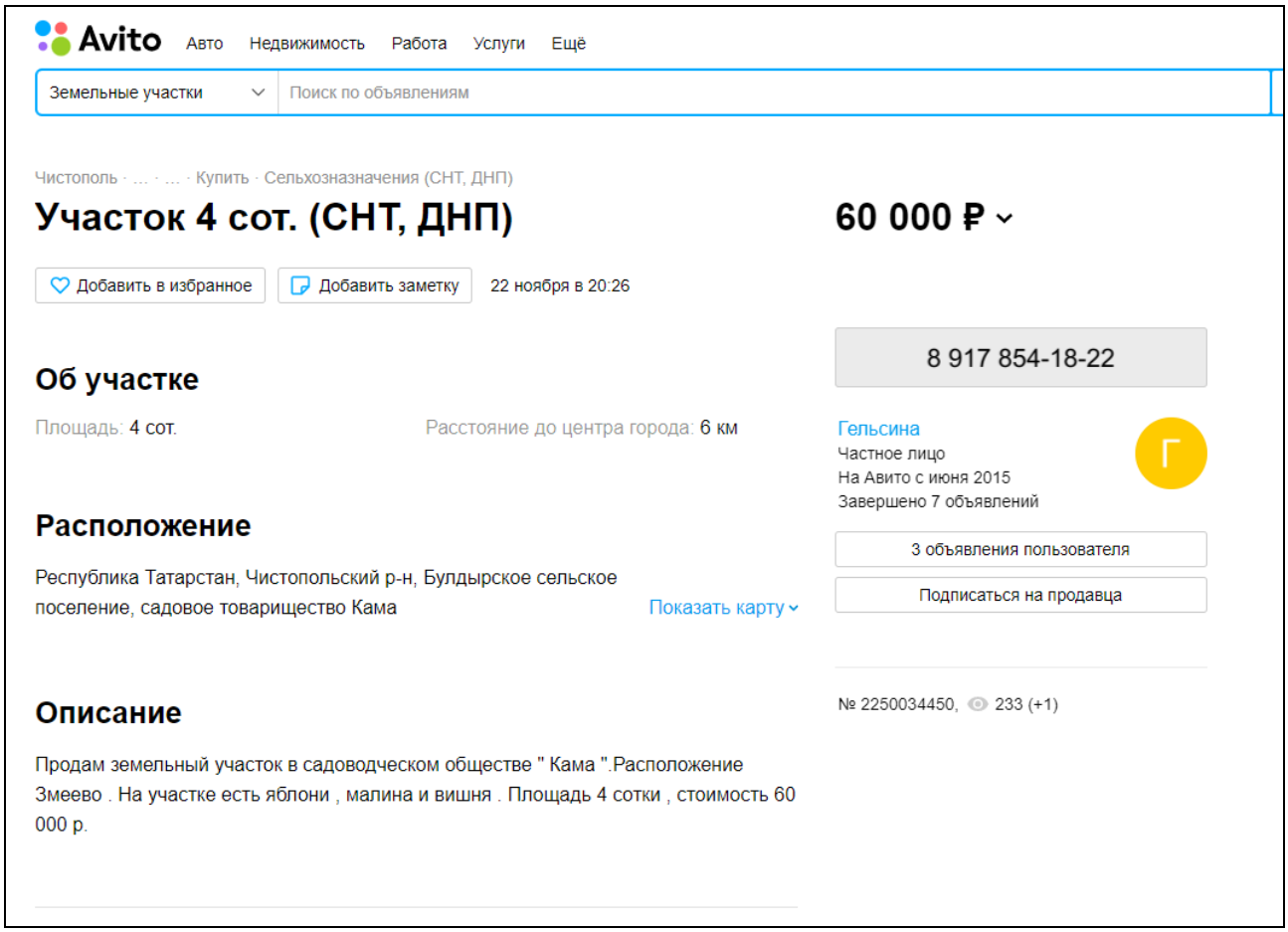
В ходе телефонных консультаций с продавцом был установлен кадастровый номер земельного участка 16:42:201102:800 пл. 540 кв.м.

IV. Группа аналогов – земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства для расчета стоимости земельного участка, примыкающего к территории садовых участков в д. Змеево.

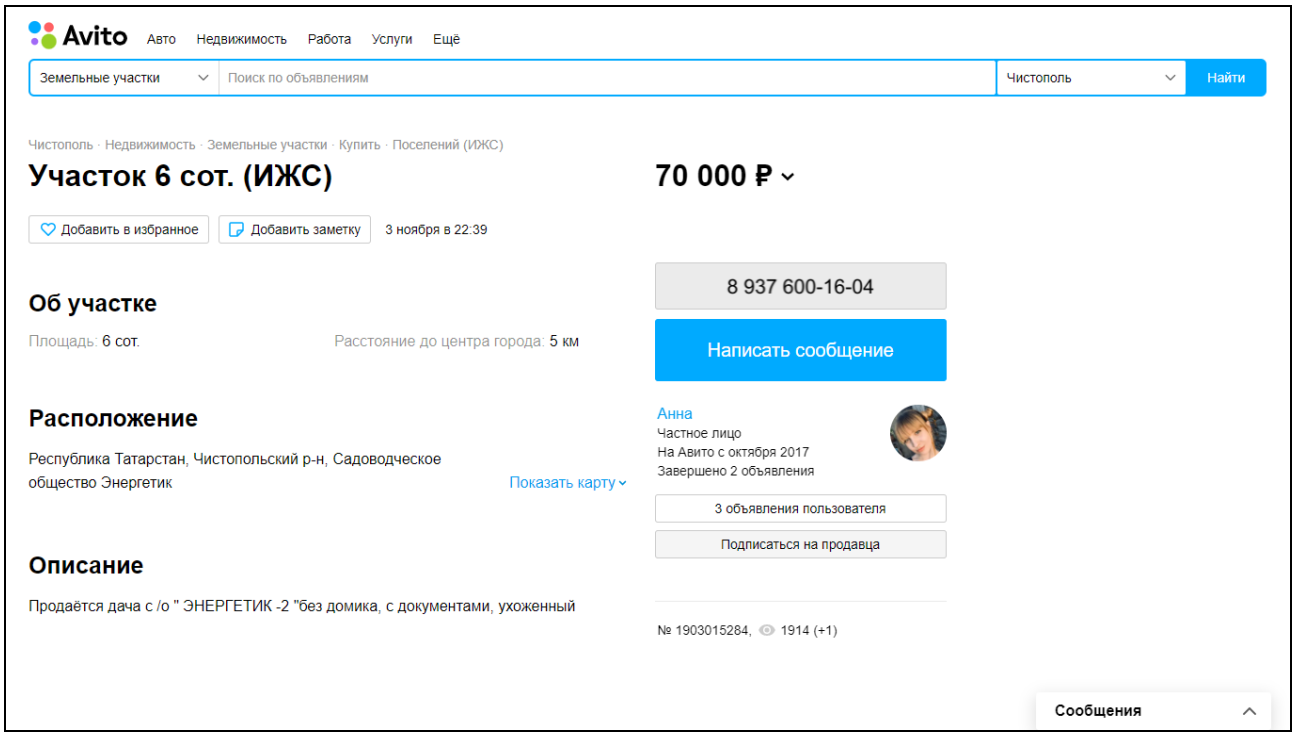
При расчете стоимости земельного участка К№16:42:201102:534, которая занимает береговую линию реки и расположена в непосредственной близости от садовых участков, использованы другие аналоги – садовые участки. Считаем, что ценность земельного участка К№16:42:201102:534 обусловлена окружающей застройкой, т.е. садовыми земельными участками.



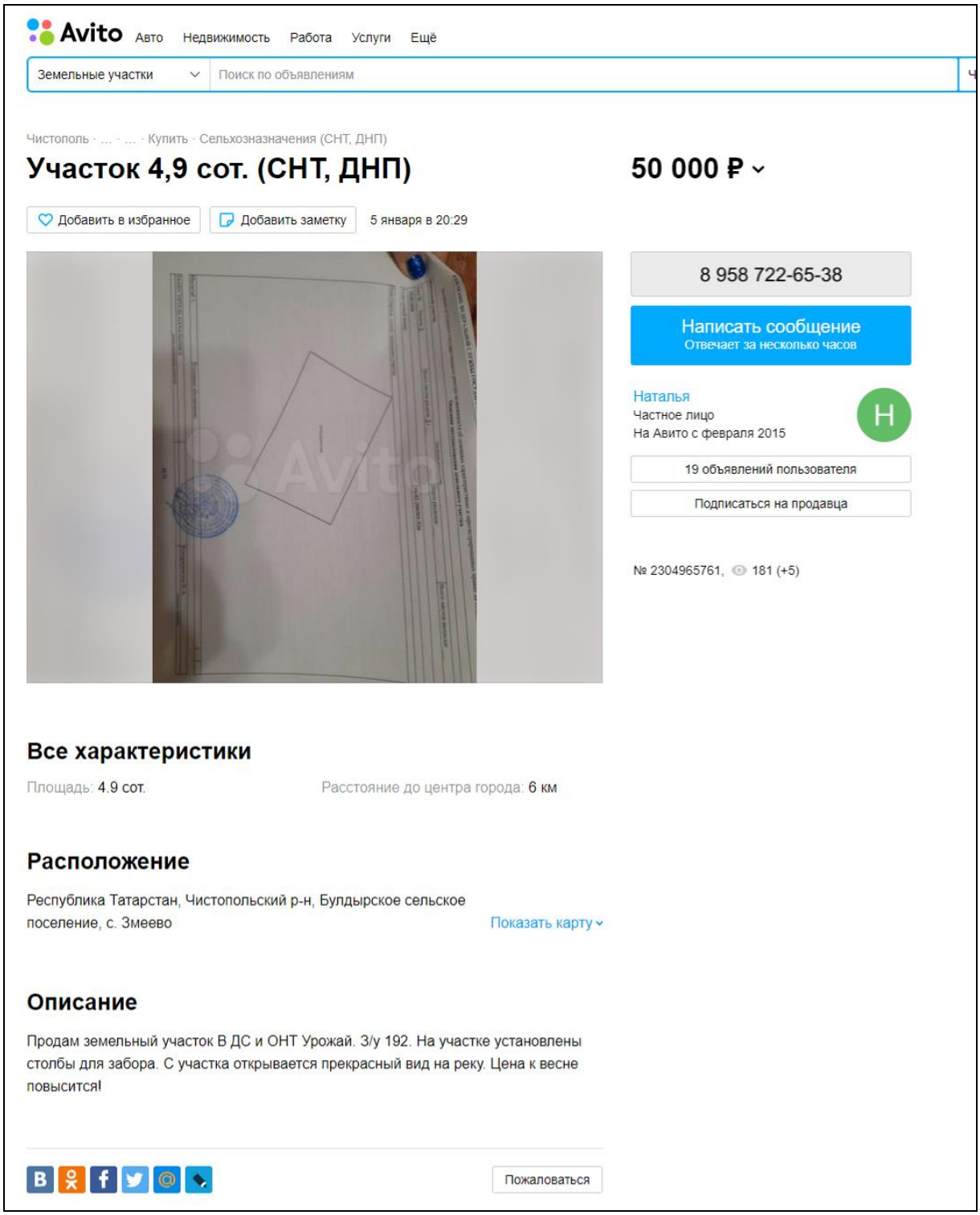
https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._snt_dnp_2187479384



https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_4_sot._snt_dnp_2250034450



https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_6_sot._izhs_1903015284



Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки | Поиск по объявлениям

Чистополь · ... · ... · Купить · Сельхозназначения (СНТ, ДНП)

Участок 4,9 сот. (СНТ, ДНП) **50 000 ₽**

Добавить в избранное | Добавить заметку | 5 января в 20:29

8 958 722-65-38

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Наталья
Частное лицо
На Авито с февраля 2015

19 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2304965761, 181 (+5)

Все характеристики

Площадь: 4.9 сот. Расстояние до центра города: 6 км

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, Булдырское сельское поселение, с. Змеево Показать карту

Описание

Продам земельный участок В ДС и ОНТ Урожай. З/у 192. На участке установлены столбы для забора. С участка открывается прекрасный вид на реку. Цена к весне повысится!

Пожаловаться

https://www.avito.ru/chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot._snt_dnp_2304965761

В связи с отсутствием практики открытого доступа к информации о заключенных сделках и обнародования результатов сделок, использованы данные о предложениях к продаже сопоставимых земельных участков. Поправка на уторгование определялась на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л.А., кандидат технических наук, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2018 г., ISBN 978-5-6041406-6-6, стр. 280).

Таблица 140

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	18,0%	11,4%	24,7%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	15,7%	10,2%	21,2%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	21,9%	14,8%	29,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	16,4%	9,9%	23,0%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,4%	8,9%	19,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	19,6%	13,2%	26,0%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	17,1%	10,9%	23,2%

В нашем случае отдельные аналоги позиционируются как земельные участки ИЖС, поэтому принято среднее значение интервала скидок по земельным участкам под ИЖС – 14,4%. Часть аналогов – земельные участки сельскохозяйственного назначения, в качестве скидки на торг принято среднее значение скидки 21,9% от цены предложения.

Для определения рыночной стоимости земельных участков воспользуемся корректировками. В качестве критериев сравнения оцениваемых земельных участков и аналогов выделим следующие параметры:

1. Состав передаваемых прав на земельный участок.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Дата продажи.
5. Охранная зона.
6. Расположение.
7. Конфигурация земельного участка / Вспомогательное назначение участка.
8. Коммуникации / Рельеф.
9. Масштаб (ликвидность).
10. Единицы сравнения (площадь земельного участка).

Из полученной в результате исследования рынка информации о сделках было отобрано несколько аналогов, которые имеют характеристики, наиболее близкие к оцениваемому земельному участку.

На основе информации о подобранных объектах-аналогах при сравнении по выделенным параметрам произведем расчет стоимости земельных участков (таблица 14.1-14.33).

Рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

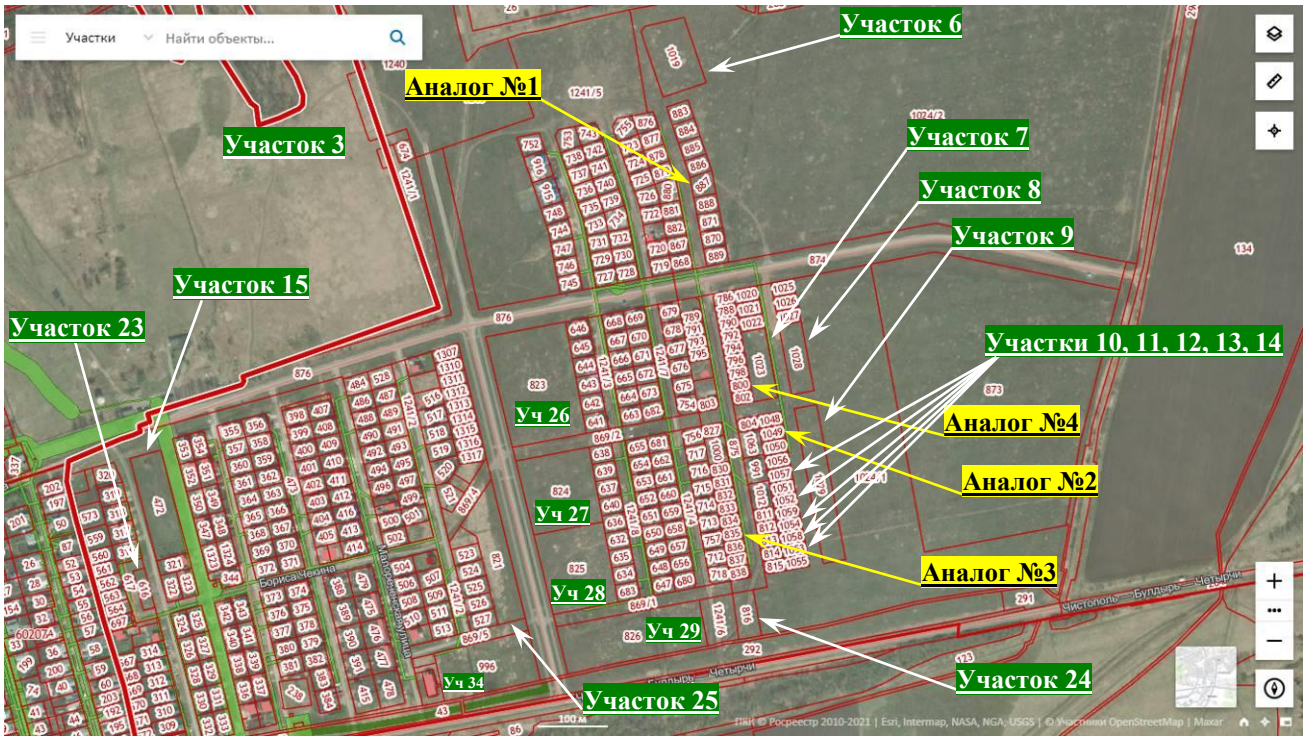
1. **Корректировка на состав передаваемых прав.** При исследовании рынка были выявлены продажи земельных участков с правом собственности. В нашем случае оцениваемые земельные участки закреплены на праве собственности. Поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

Далее приведена группа корректировок, которые не требуют введения, т.к. условия продажи во всех случаях были идентичными. Это корректировка на условия финансирования, корректировка на условия продажи, корректировка на дату продажи.

2. **Корректировка на местоположение.** Сопоставимые объекты могут находиться в разных районах, различающихся по уровню цен, и иметь отличное друг от друга окружение, влияющее на уровень конкуренции и экономическую привлекательность.

Особенностью местонахождения земельных участков является расположение на границе города Чистополь и п. Ерыклинский Чистопольского района. Часть земельных участков являются смежными по отношению к друг к другу.

Расположение земельных участков в административных границах города Чистополь, назначение участков: под индивидуальное жилищное строительство, делает эти земельные участки соизмеримыми со сравниваемыми аналогами, которые буквально граничат с оцениваемыми земельными участками.



Сравниваемые объекты-аналоги расположены в радиусе 1,0 км от оцениваемых земельных участков. Исследование рынка земельных участков показало, что между у аналогов отсутствуют какие-либо исключительные свойства, связанные с местоположением, которые влияют на ценность земельных участков.

С точки зрения расположения объектов в масштабах города оцениваемые земельные участки и объекты-аналоги сопоставимы. Использование корректировки на местоположение не требуется.

Другая группа аналогов – земельные участки, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства – расположены в противоположной западной части города, а также на трассе при въезде в город. Введение корректировки на местоположение по данным аналогам не требуется, т.к. для земельных участков с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства местоположение не является существенным ценообразующим фактором.

3. **Корректировка на охранную зону.** По части оцениваемых земельных участков имеются ограничения прав, связанные с расположенными на них линиями электропередач. По части земельных

участков имеются ограничения прав, связанные с местонахождением в водоохранной зоне. По отдельным оцениваемым земельным участкам имеются ограничения прав, связанные как с расположенными на них линиями электропередач, так и местонахождением в водоохранной зоне.

Эти ограничения права снижают привлекательность земельных участков как фактор окружающей среды.

В терминах оценки недвижимости под экологическим фактором или фактором окружающей среды понимается любое природное явление или качественное состояние окружающей среды и ее отдельных компонентов, а также качественное состояние самих элементов недвижимости, влияющее на рыночную стоимость недвижимости.

Очевидно, с ростом числа ограничений прав и трудностью, а порой и невозможностью их устранения, снижается ценность земельного участка с наличием таких ограничений права.

Далее приведены корректирующие коэффициенты, рассчитанные на основании экспертного опроса, отражающие влияние близости к объектам, нарушающим экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП и т.д.), на стоимость земельных участков под ИЖС и объекты рекреации согласно Справочника оценщика недвижимости – 2018, под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки, часть I, стр. 252-253.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,76	0,66	0,86
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельного участка, расположенного рядом с объектами, нарушающими экологию местности (транспортная магистраль с большой интенсивностью движения, ж/д, аэропорт, ЛЭП, и т.д.), к удельной цене такого же земельного участка, расположенного на удалении от них	0,74	0,65	0,84

В данном случае при проведении расчетов по земельным участкам с ограничением права на линии электропередачи использовано минимальное значение интервала коэффициентов 0,86, или (-14%), т.к. элементы, ограничивающие права – линии электропередач – расположены преимущественно по границам земельных участков, либо имеется техническая возможность перемещения электрических столбов. Таким образом факт ограничения права при вероятной застройке не оказывает существенного влияния на ценность участка в целом.

В случае расположения земельного участка в зоне пересечения с водоохранной зоной перспективы, связанные с использованием земельного участка по прямому назначению (для сельскохозяйственного производства или будущей застройки), снижаются, т.к. имеются специфические ограничения по эксплуатации участка, такие как вспашка, культивация, внесение удобрений, рытье траншей, котлованов под фундамент и т.д. Поэтому в данном случае при определении корректировки на ограничение права используется среднее значение интервала

корректировок, а именно 0,76, или (-24%). Значение корректировки по водоохранной зоне выше, чем на наличие линий электропередач.

Исключением корректировки (-14%) для участков с линиями электропередач являются случаи, когда электрические столбы проходят не по границам участка, а «разрезают» земельный участок посередине или делят участок на контуры, которые малопригодны для использования. В таких случаях также применима корректировка на ограничение права 0,76, или (-24%).

В случае, когда оцениваемый земельный участок не имеет ограничений права, а у объекта-аналога ограничение права имеется, применяется обратная корректировка: 31,6% = 1/0,76-1.

4. **Корректировка на назначение участка.** Зачастую ввиду ограниченности рынка земельных участков определенного назначения у оценщика возникает вынужденная необходимость использования в качестве аналогов земельные участки иного назначения, рынок которых в данном районе более развит.

После обработки ответов экспертов был проведен анализ статистических данных о рыночных ценах предложений земельных участков различных назначений, а также анализ кадастровых стоимостей земельных участков с различными вариантами разрешенного использования (ВРИ). На основании экспертных данных и статистического анализа были выявлены отношения удельной цены земельных участков одной категории к удельной цене аналогичных участков под иные варианты разрешенного использования и рассчитанные соответствующие коэффициенты.

В Справочнике оценщика недвижимости – 2018, под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки, часть 2, стр. 205 представлена матрица коэффициентов, характеризующих отношение земельных участков с разным функциональным назначением.

цены объектов разного функционального назначения		аналог				
		под сельхозпро-изводство	под ИЖС	под объекты рекреации	под объекты придорожного сервиса	под индустри-альную застройку
объект оценки	под сельхозпроизводство	**1,00**	0,41	0,62	0,27	0,52
	под ИЖС	2,43	**1,00**	1,50	0,66	1,26
	под объекты рекреации	1,60	0,66	**1,00**	0,43	0,83
	под объекты придорожного сервиса	3,77	1,54	2,34	**1,00**	1,96
	под индустриальную застройку	1,92	0,79	1,19	0,52	**1,00**

В нашем случае в составе оцениваемых земельных участков имеются два земельных участка, которые имеют категорию земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства. Это участки К№16:42:201102:472, 16:42:201102:616.

Данные земельные участки находятся в окружении земельных участков под индивидуальную жилую застройку. Потенциальные покупатели – участники рынка, которые ориентируются на стоимость земельных участков с перспективой перевода под ИЖС либо иную застройку, не связанную с сельскохозяйственным производством. Поэтому мотивы потенциальных покупателей основаны на ценах земельных участков под ИЖС. Считаем возможным использование в качестве сравниваемых объектов земельных участков под ИЖС с внесением корректировки на назначение.

Поскольку оцениваемые земельные участки имеют функциональное назначение под сельхозпроизводство, то аналогам под ИЖС требуется введение коэффициент 0,41, или (-0,59%).

5. **Корректировка на конфигурацию земельного участка.** Сопоставимые объекты имеют преимущественно прямоугольную конфигурацию.

В составе оцениваемого имущества земельные участки К№16:42:000000:996, 16:42:201102:532, 16:42:201102:534, 16:42:201103:316, 16:42:201103:316 имеют угловую, треугольную конфигурацию или вытянутую форму. Это обстоятельство в целом снижает привлекательность объекта с точки зрения рационального использования для сельскохозяйственного производства.

По этим земельным участкам требуется введение корректировки на конфигурацию.

Корректировка определена на основе Сборника корректировок, сегмент «Земельные участки» 01.01.2017, составленного межотраслевым советом экспертов рынка недвижимости (члены НП «Омский союз риэлторов», СРО «Российское общество оценщиков», «Экспертный совет», «Национальной коллегии специалистов оценщиков», НП «Кадастр-оценка», НП «Евразийский союз экспертов», Рабочей группы Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Российских Банков и др.), стр. 23 http://www.areall.ru/custom/analytical_materials/KqSni13EfaOm03yN.pdf.

Таблица 46. Интервалы шкалы фактора «Форма (геометрия участка)»

Вид объекта	Участок неправильной формы	Участок правильной формы
ВРИ 3,9,13	0,65	1,00
ВРИ 5,6,7,,8,17	0,60	1,00
ВРИ 1	0,70	1,00
ВРИ 2,4	0,80	1,00
с/х	0,90	1,00

По данным исследования при определении корректировки на форму земельного участка для сельскохозяйственного производства при использовании типичных аналогов правильной формы используется коэффициент 0,9.

Считаем, что для проведения расчетов по земельным участкам К№16:42:000000:996, 16:42:201102:532, 16:42:201102:534, 16:42:201103:316, 16:42:201103:316 применима понижающая корректировка в размере 10%.

6. **Вспомогательное назначение земельного участка.** По вытянутым земельным участкам К№16:00:000000:1241 (части участка, занятого дорогой), 16:00:000000:876, 16:42:201102:869 характерно влияние иных факторов, существенно влияющих на стоимость. По земельным участкам вытянутой формы должно оказывать влияние фактора конфигурации земельного участка. Однако в данном случае доминирующим признаком является факт вспомогательного назначения земельных участков. Данные земельные участки используются в качестве автодорог, либо их частей (обочины, съездов и т.д.).

К вспомогательному назначению или использованию земельного участка относят участки, которые не могут быть застроены традиционными объектами недвижимости ввиду своей формы, местоположения, площади и иных параметров, а могут служить в качестве проездов, участков для размещения парковок, вспомогательных сооружений и т.д.

Участок привилегированного положения является объектом, возможности которого более высоки в части получения доходности относительно участков, не обладающих привилегированным положением. Например, в случае обременения частным сервитутом, но с наличием фактических платежей по нему выше средней рыночной доходности аналогичных участков.

Таблица 18. Шкала корректировок на вспомогательное использование земельного участка

Объект оценки / Объект-аналог	участок вспомогательного назначения (дороги, проезды и т.д.)	участок основного назначения	участок привилегированного положения по отношению к остальным
ВРИ 3,9	0,50	1,00	1,10
ВРИ 5,6,7,8,17	0,65	1,00	1,15
ВРИ 1	0,50	1,00	1,07
ВРИ 2,4	0,50	1,00	1,03

Фактически земельный участок вспомогательного назначения выполняет социальную функцию, т.к. периодически находится в пользовании широкого круга лиц.

Таким образом, корректировка на вспомогательное использование земельного участка (дороги, проезды и т.д.) составляет 0,5, или (-50%).

Данная корректировка применима для вытянутых земельных участков, используемых под дороги. В то же время по этим земельным участкам не применима корректировка на конфигурацию, т.к. это приведет к дублированию корректировок по одному признаку.

7. **Коммуникации.** Наличие коммуникаций, подведенных к земельному участку, не только делают его более привлекательным в глазах девелоперов и инвесторов, но также существенно увеличивают его стоимость. Земельные участки различного назначения с уже имеющимися на территории коммуникациями предлагаются по самым высоким ценам, и по мере снижения количества подведенных коммуникаций цены на земельные участки снижаются.

В предложениях по продаже земельных участков среди основных видов коммуникаций выделяются электричество, газоснабжение, а также прочие коммуникации (водоснабжение и канализация, отопление), которые как правило, сгруппированы вместе.

Следует отметить, что приведенные корректировки носят мультипликативный, а не аддитивный, характер относительно друг друга, поскольку в справочнике приведения значения отношения цен участков обеспеченных и не обеспеченных коммуникациями. Поэтому они по смыслу являются мультипликативными, т.е. переход от аналога к объекту может быть осуществлен посредством умножения цены на коэффициент.

Далее приведены корректировки на наличие коммуникаций согласно Справочника оценщика недвижимости – 2018, под ред. Лейфера Л.А. Земельные участки, часть II, стр. 160-185.

Корректировки на наличие коммуникаций для цен земельных участков, расположенных в регионах городов с численностью до 500 тыс. человек

Таблица 66

Коммуникации		Аналог							
		Отсутствуют	Э	Г	В, К, Т, Комм	Э,Г	Э, В, К, Т, Комм	Г, В, К, Т, Комм)	Э, Г, В, К, Т, Комм
Объект оценки	Отсутствуют	**0%**	-15%	-15%	-11%	-28%	-24%	-24%	-35%
	Э	17%	**0%**	-1%	4%	-15%	-11%	-12%	-24%
	Г	18%	1%	**0%**	5%	-15%	-10%	-11%	-24%
	В, К, Т, Комм	12%	-4%	-5%	**0%**	-19%	-15%	-15%	-28%
	Э,Г	38%	18%	17%	23%	**0%**	5%	4%	-11%
	Э, В, К, Т, Комм	31%	12%	11%	17%	-5%	**0%**	-1%	-15%
	Г, В, К, Т, Комм	32%	13%	12%	18%	-4%	1%	**0%**	-15%
	Э, Г, В, К, Т, Комм	55%	32%	31%	38%	12%	18%	17%	**0%**

В нашем случае в составе оцениваемых земельных участков рассматриваются случаи, когда:

1) отсутствуют коммуникации, либо прокладка коммуникаций связана с необходимостью несения больших капитальных затрат (земельные участки К№16:00:000000:1240, 16:00:000000:1241, 16:00:000000:44, 16:00:000000:876, 16:42:000000:996, 16:42:201102:1019, 16:42:201102:529, 16:42:201102:530, 16:42:201102:531, 16:42:201102:532, 16:42:201102:533, 16:42:201102:534, 16:42:201102:535, 16:42:201102:816, 16:42:201102:869, 16:42:201103:316, 16:42:201103:317),

2) имеются коммуникации или высока вероятность их подведения (земельные участки К№16:42:201102:1023, 16:42:201102:1028, 16:42:201102:1029, 16:42:201102:1052, 16:42:201102:1053, 16:42:201102:1054, 16:42:201102:1058, 16:42:201102:1057, 16:42:201102:472, 16:42:201102:616, 16:42:201102:821, 16:42:201102:823, 16:42:201102:824, 16:42:201102:825, 16:42:201102:826, 16:42:201102:993, 16:42:201102:994, 16:42:201102:995, 16:42:201102:996).

Соответственно, при использовании аналогов, которые из коммуникаций имеют газоснабжение и электричество, значения корректировок составляют (-28%), во 2-ом случае введение корректировок отсутствует.

Считаем, что данные корректировки в целом соответствуют рыночным данным, что подтверждается в ходе устных консультаций с риелторами, которые специализируются на продаже земельных участков.

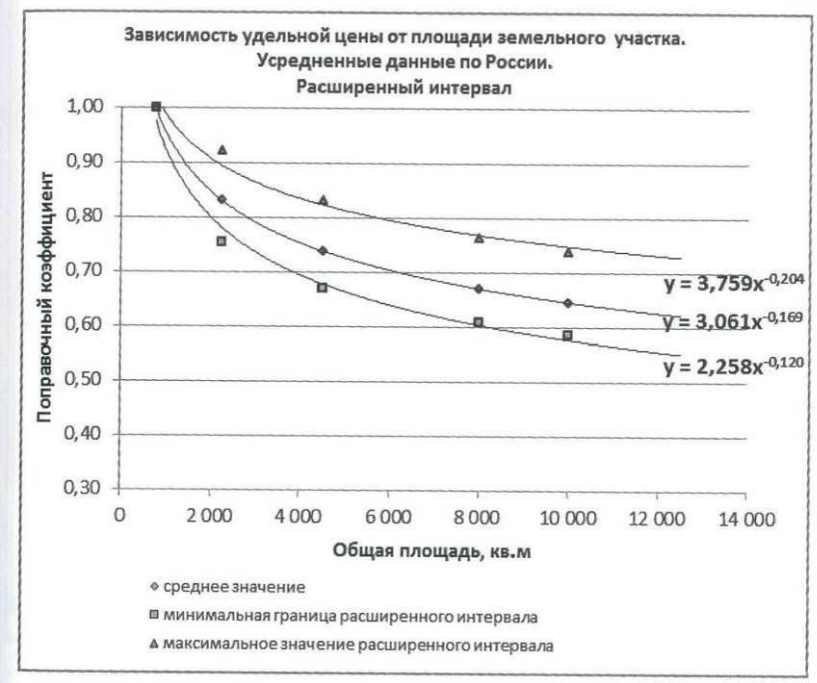
8. **Масштаб (ликвидность).** На стоимость 1 кв.м земельного участка влияет и величина площади – чем меньше площадь, тем дороже удельный показатель. Это обусловлено объективными причинами. Небольшие объекты более ликвидны, т.к. количество потенциальных покупателей небольших объектов больше. Крупные объекты недвижимости в состоянии приобрести крайне ограниченное количество лиц.

Эффект ликвидности легко проследить на примере рынка квартир как наиболее развитого и однородного по составу, что в значительной степени облегчает прямое сравнение. Так, по удельному показателю при прочих равных условиях трехкомнатные квартиры на 15%-20% дешевле однокомнатных квартир. Это при том, что их площадь отличается приблизительно лишь в 2 раза.

Необходимость внесения поправки на масштаб обусловлена лишь в тех случаях, когда по данным рынка четко прослеживается закономерность, отражающая снижение удельной стоимости единицы площади объекта при увеличении его общей площади.

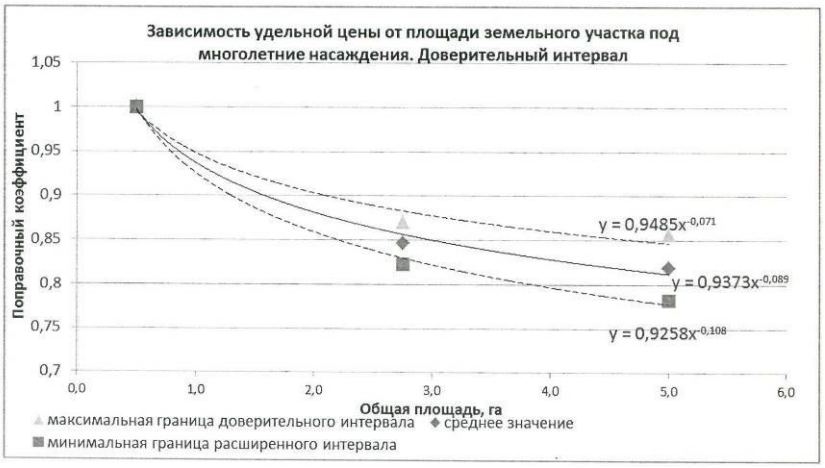
Следует отметить, что скидка на масштаб снижается с увеличением площади объекта. Подтвердить корректировки на масштаб рыночными данными, в силу слаборазвитого ранка, не имелось возможности. Поэтому корректировка на масштаб определена на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2018. Часть 2» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2018 г.), стр. 109.

В справочнике приведена зависимость удельной цены от величины площади, построен график с наложением степенной линии тренда. Полученная зависимость имеет следующий вид: $3{,}061*S^{-0.169}$. На основе данной зависимости рассчитываются корректировки на масштаб по формуле: $(3{,}061*S_{oo}^{-0.169})/(3{,}061*S_{oa}^{-0.169})-1$, где S_{oo} и S_{oa} – площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно.



Таким образом, в нашем случае все аналоги хотя и не очень значительно, но все-таки отличаются по площади с объектом оценки, поэтому производится корректировка на площадь.

По земельным участкам с разрешенным использованием для сельскохозяйственного производства применимы другие корректировки на масштаб. Корректировка определена на основании Справочника оценщика недвижимости -2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения под ред. Лейфера Л.А., стр. 109.



В справочнике приведена зависимость удельной цены от величины площади, построен график с наложением степенной линии тренда. Полученная зависимость имеет следующий вид: $0{,}9373*S^{-0.089}$. На основе данной зависимости рассчитываются корректировки на масштаб по формуле: $(0{,}9373*S_{oo}^{-0.089})/(0{,}9373*S_{oa}^{-0.089})-1$, где S_{oo} и S_{oa} – площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно.

9. **Корректировка на рельеф.** Как правило, наличие негативных инженерно-геологических условий, таки как сложный рельеф, подверженность обвалам, оползням и т.д. снижают физические условия эксплуатации земельных участков, а соответственно их стоимость.

Анализ анкет, предоставленных экспертами при составлении справочника оценщика показал, что отношение удельной цены земельных участков с ровным спланированным рельефом к удельной

цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и т.д.) неоднозначный показатель, т.е. разброс между ответами экспертов достаточно велик. Это объясняется тем, что каждый участок имеет конкретные особенности рельефа, площадь изъянов относительно общей площади земельных участков и т.д.

Оцениваемые земельные участки К№16:42:201102:534, 16:42:201103:316, 16:42:201103:317 имеют сильный уклон. Причем этот уклон распространяется на большую часть земельного участка. Это обусловливает необходимость внесения корректировки с максимальным значением из интервала скидок.

Остальные оцениваемые земельные участки и сопоставимые земельные участки имеют относительно ровный рельеф, поэтому соответствующие корректировки не вносятся.

В справочниках оценщика отсутствуют корректировки на наличие уклона земельного участка с категорией земель населенных пунктов. Вместе с тем имеются корректировки по земельным участкам под индустриальную застройку, под объекты рекреации, а также по земельным участкам под пашни.

В связи с отсутствием информации о корректировках по земельным участкам населенных пунктов, считаем возможным использование корректировок по иным сегментам рынка, т.к. оцениваемые земельные участки имеют признаки с земельными участками сельскохозяйственного назначения в части вида разрешенного использования.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,27	1,14	1,41
Земельные участки под объекты рекреации			
Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации с ровным спланированным рельефом к удельной цене аналогичных участков с изъянами рельефа (заболоченность, склон и тд)	1,23	1,12	1,35

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков со слабым уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,91	0,85	0,96
Отношение удельной цены земельных участков со средним уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,82	0,74	0,90
Отношение удельной цены земельных участков с сильным уклоном к удельной цене аналогичных участков с ровным рельефом	0,74	0,65	0,82

По данным справочников оценщика – 2018, максимальная корректировка на склон по земельным участкам под объекты рекреации 35%, по земельным участкам сельскохозяйственного назначения – также 35%.

Таким образом, корректировка на сильный уклон земельного участка составляет 35%.

10. **Корректировка на площадь земельных участков.**

Расчет корректировок производим по формуле:

$$\frac{Ц}{S_a} * (S_o - S_a)$$, где

- $Ц$ — цена сопоставимого объекта (аналога) после введения предшествующих корректировок;
- S_a — площадь аналога, кв.м;
- S_o — площадь оцениваемого земельного участка, кв.м.

За рыночную стоимость земельного участка принимается среднеарифметическая величина скорректированных цен объектов-аналогов, табл. 14.1-14.33.

Таблица 14.1 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:00:000000:1240

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты					
		г. Чистополь, земельный участок 16:00:000000:1240, ЗНП, для СХП	г. Чистополь, ул. Дорожная, 15А земельный участок ЗНП, для КФХ		г. Чистополь, ул. Дорожная, 15 земельный участок ЗНП, для КФХ		г. Чистополь, тер. с/х деят. з/у 1239 земельный участок ЗСХ, для СХП	
Цена аналога	руб.	–	1 200 000		600 000		3 000 000	
Общая площадь	кв.м	61 926	14 353,6		8 032		49 294	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	84		75		61	
Корректировка №1								
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-21,9%	-18	-21,9%	-16	-21,9%	-13
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	65		58		48	
Корректировка №2								
Охранная зона	–	да	нет		нет		да	
Корректировка	–	–	-24,0%	-16	-24,0%	-14	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	50		44		48	
Корректировка №3								
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	50		44		48	
Корректировка №4								
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	50		44		48	
Корректировка №5								
Коммуникации	–	отсутствуют	отсутствуют		отсутствуют		отсутствуют	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	50		44		48	
Корректировка №6								
Масштаб	–	большой	малый		малый		большой	
Коэффициент масштаба	–	0,351	0,400		0,421		0,358	
Корректировка	–	–	-12,2%	-6	-16,6%	-7	-2,0%	-1
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	44		37		47	
Согласование								
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,333		0,333		0,333	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**2 624 000**					
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	42					

Таблица 14.2А Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:00:000000:1241 (1-ая часть участка)

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты					
		г. Чистополь, земельный участок 16:00:000000:1241 ЗНП, для СХП	г. Чистополь, ул. Дорожная, 15А земельный участок ЗНП, для КФХ		г. Чистополь, ул. Дорожная, 15 земельный участок ЗНП, для КФХ		г. Чистополь, тер. с/х деят. з/у 1239 земельный участок ЗСХ, для СХП	
Цена аналога	руб.	–	1 200 000		600 000		3 000 000	
Общая площадь	кв.м	47 805	14 353,6		8 032		49 294	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	84		75		61	
Корректировка №1								
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-21,9%	-18	-21,9%	-16	-21,9%	-13
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	65		58		48	
Корректировка №2								
Охранная зона	–	да	нет		нет		да	
Корректировка	–	–	-24,0%	-16	-24,0%	-14	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	50		44		48	
Корректировка №3								
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	50		44		48	
Корректировка №4								
Вспомогательное назначение з/у	–	многоконт., дорога	нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	-50,0%	-25	-50,0%	-22	-50,0%	-24
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	25		22		24	
Корректировка №5								
Коммуникации	–	отсутствуют	отсутствуют		отсутствуют		отсутствуют	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	25		22		24	
Корректировка №6								
Масштаб	–	малый	малый		малый		большой	
Коэффициент масштаба	–	0,359	0,400		0,421		0,358	
Корректировка	–	–	-10,2%	-3	-14,7%	-3	0,3%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	22		19		24	
Согласование								
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,333		0,333		0,333	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**1 036 000**					
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	22					

Таблица 14.2Б Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:00:000000:1241 (2-ая часть участка)

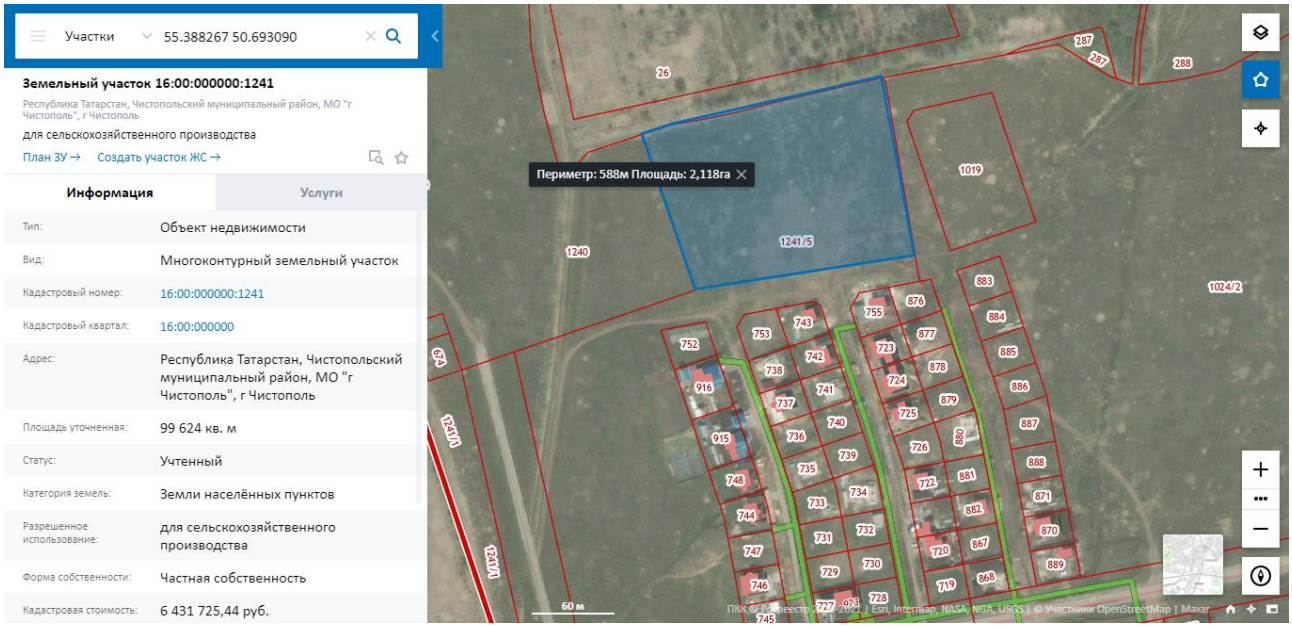
Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты					
		г. Чистополь, земельный участок 16:00:000000:1241 ЗНП, для СХП	г. Чистополь, ул. Дорожная, 15А земельный участок ЗНП, для КФХ		г. Чистополь, ул. Дорожная, 15 земельный участок ЗНП, для КФХ		г. Чистополь, тер. с/х деят. з/у 1239 земельный участок ЗСХ, для СХП	
Цена аналога	руб.	–	1 200 000		600 000		3 000 000	
Общая площадь	кв.м	51 819	14 353,6		8 032		49 294	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	84		75		61	
Корректировка №1								
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-21,9%	-18	-21,9%	-16	-21,9%	-13
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	65		58		48	
Корректировка №2								
Охранная зона	–	да	нет		нет		да	
Корректировка	–	–	-24,0%	-16	-24,0%	-14	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	50		44		48	
Корректировка №3								
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	50		44		48	
Корректировка №4								
Вспомогательное назначение з/у	–	нет	нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	50		44		48	
Корректировка №5								
Коммуникации	–	отсутствуют	отсутствуют		отсутствуют		отсутствуют	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	50		44		48	
Корректировка №6								
Масштаб	–	малый	малый		малый		большой	
Коэффициент масштаба	–	0,357	0,400		0,421		0,358	
Корректировка	–	–	-10,8%	-5	-15,3%	-7	-0,4%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	44		38		47	
Согласование								
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,333		0,333		0,333	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**2 231 000**					
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	43					

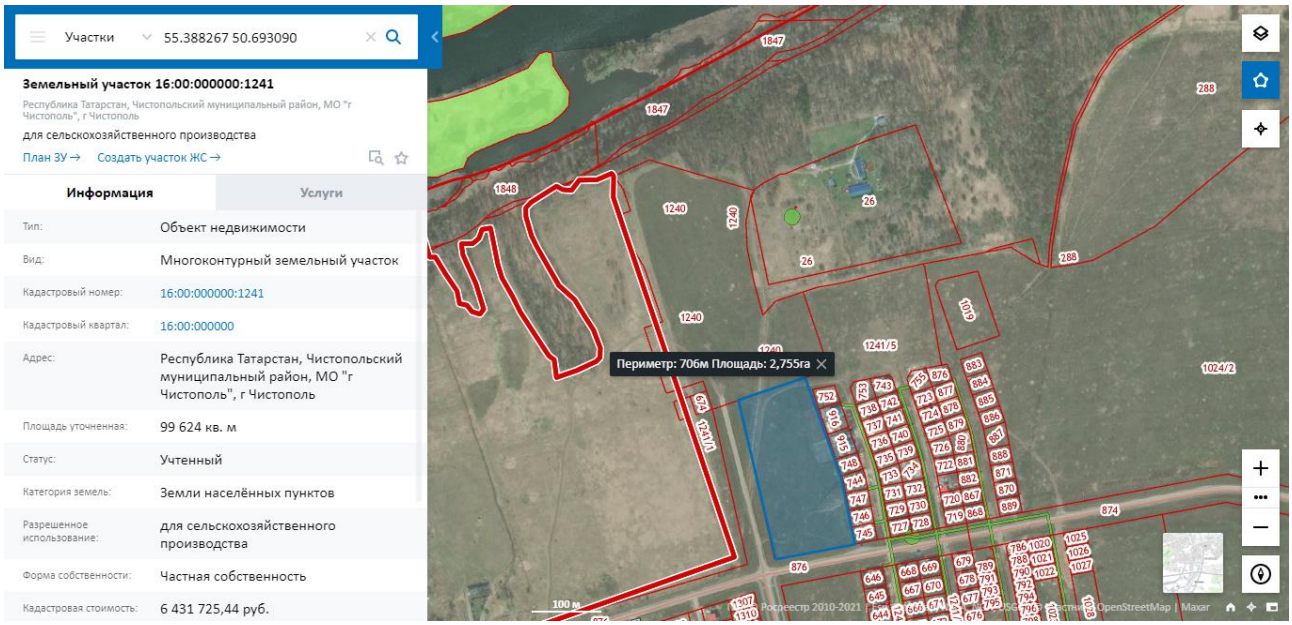
Земельный участок К№16:00:000000:1241 площадью 99 624 кв.м представляет собой многоконтурный земельный участок. Отдельные контуры земельного участка представляют собой участки с прямоугольной или квадратной формой, а остальные контуры представляют собой участки под эксплуатацию внутрипоселковых дорог без асфальтового покрытия.

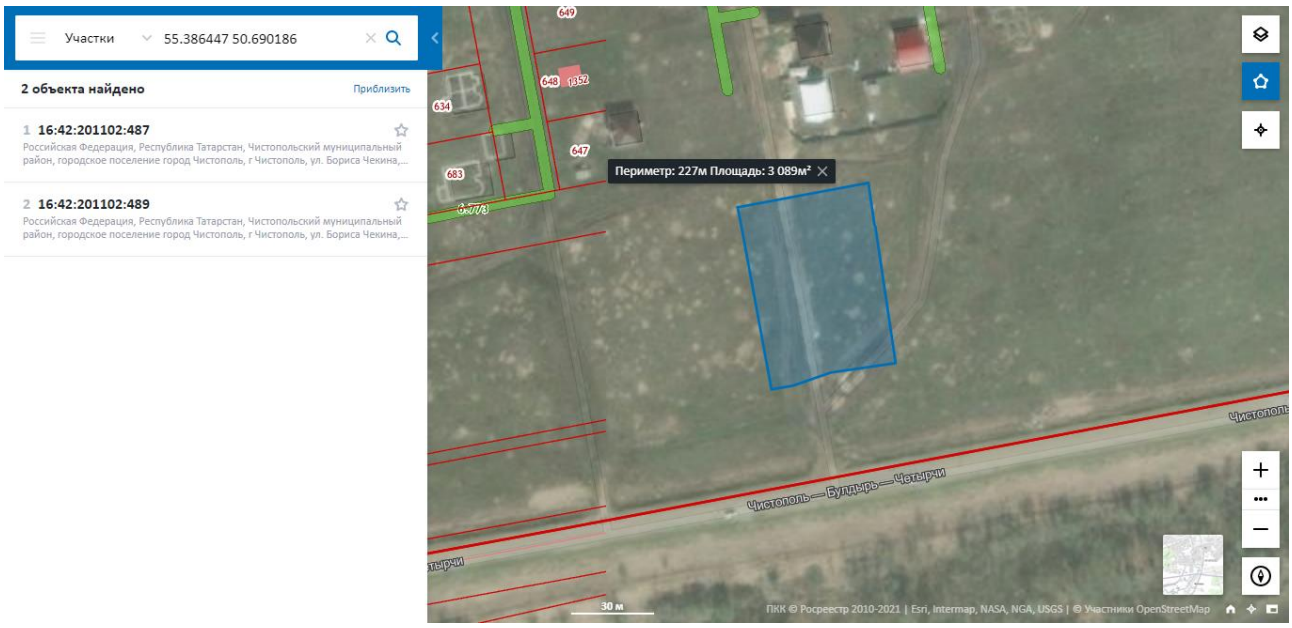
Таким образом ценность земельного участка К№16:00:000000:1241 распределена неравномерно. Часть земельного участка с правильной формой может быть использована для сельскохозяйственного производства (или в перспективе под застройку), а часть земельного участка под дорогами имеет меньшую ценность, т.к. имеет вспомогательное значение и используется для общественных нужд – для эксплуатации дороги.

Поэтому и расчет разных контуров земельного участка производится отдельно: таблица 14А – часть земельного участка под дороги; таблица 14Б – часть земельного участка под сельскохозяйственное производство.

Далее представлены схемы контуров земельного участка с правильной формой.







Из представленных схем можно сделать выводы, что общая площадь контуров (частей) земельного участка правильной формы составляет 51 819 кв.м (= 21 180 + 27 550 + 3 089).

Соответственно, часть земельного участка под дороги составляет 47 805 кв.м = 99 624 – 51 819.

Как было отмечено выше, каждая часть земельного участка была рассчитана отдельно.

Стоимость земельного участка К№16:00:000000:1241 складывается из двух частей: табл. 14.2А и табл. 14.2Б.

Таблица 14.2В Сводный результат расчетов по земельному участку К№16:00:000000:1241

Наименование частей земельного участка	**Площадь, кв.м**	**Стоимость с использованием метода сравнения продаж, руб.**	**Удельный показатель стоимости, руб./кв.м**
Часть земельного участка, в составе которого имеются дороги	47 805	1 036 000	22
Часть земельного участка с правильной формой	51 819	2 231 000	43
ИТОГО:	99 624	**3 267 000**	33

Таблица 14.3 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:00:000000:44

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		г. Чистополь, земельный участок 16:00:000000:44 ЗНП, СЖД	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000		750 000		650 000		670 000	
Общая площадь	кв.м	61 366	1 012		700		548		540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087		1 071		1 186		1 241	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-14,4%	-157	-14,4%	-154	-14,4%	-171	-14,4%	-179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №2										
Охранная зона	–	да	нет		нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	-24,0%	-223	-24,0%	-220	-24,0%	-244	-24,0%	-255
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	707		697		772		807	
Корректировка №3										
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	707		697		772		807	
Корректировка №4										
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	707		697		772		807	
Корректировка №5										
Коммуникации	–	отсутствуют	имеются		имеются		имеются		имеются	
Корректировка	–	–	-28,0%	-198	-28,0%	-195	-28,0%	-216	-28,0%	-226
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	509		502		556		581	
Корректировка №6										
Масштаб	–	большой	малый		малый		малый		малый	
Коэффициент масштаба	–	0,475	0,951		1,012		1,054		1,057	
Корректировка	–	–	-50,0%	-354	-53,0%	-370	-55,0%	-424	-55,1%	-444
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	254		236		250		261	
Согласование										
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,250		0,250		0,250		0,250	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**15 365 000**							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	250							

Таблица 14.4а Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:00:000000:876

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты					
		г. Чистополь, земельный участок 16:00:000000:876 ЗНП, для СХП	г. Чистополь, ул. Дорожная, 15А земельный участок ЗНП, для КФХ		г. Чистополь, ул. Дорожная, 15 земельный участок ЗНП, для КФХ		г. Чистополь, тер. с/х деят. з/у 1239 земельный участок ЗСХ, для СХП	
Цена аналога	руб.	–	1 200 000		600 000		3 000 000	
Общая площадь	кв.м	58 458	14 353,6		8 032		49 294	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	84		75		61	
Корректировка №1								
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-21,9%	-18	-21,9%	-16	-21,9%	-13
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	65		58		48	
Корректировка №2								
Охранная зона	–	да	нет		нет		да	
Корректировка	–	–	-24,0%	-16	-24,0%	-14	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	50		44		48	
Корректировка №3								
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	50		44		48	
Корректировка №4								
Вспомогательное назначение з/у	–	дорога	нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	-50,0%	-25	-50,0%	-22	-50,0%	-24
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	25		22		24	
Корректировка №5								
Коммуникации	–	отсутствуют	отсутствуют		отсутствуют		отсутствуют	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	25		22		24	
Корректировка №6								
Масштаб	–	большой	малый		малый		большой	
Коэффициент масштаба	–	0,353	0,400		0,421		0,358	
Корректировка	–	–	-11,7%	-3	-16,2%	-4	-1,5%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	22		19		23	
Согласование								
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,333		0,333		0,333	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**1 245 000**					
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	21					

Наименование показателя	**Ед. изм.**	**Объект оценки**	**Сопоставимые объекты**		
		г. Чистополь, земельный участок 16:00:000000:876 ЗНП, для СХП	г. Чистополь, ул. Дорожная, 15А земельный участок ЗНП, для КФХ	г. Чистополь, ул. Дорожная, 15 земельный участок ЗНП, для КФХ	г. Чистополь, тер. с/х деят. з/у 1239 земельный участок ЗСХ, для СХП
Затраты по строительству автодороги, включая прибыль подрядной организации с учетом износа	**руб.**	–	11 570 000*		
Стоимость земельного участка с учетом затрат на строительство дороги	**руб.**	–	**12 815 000**		

** - Расчет затрат по строительству автодороги с учетом накопленного износа представлен в таблице 14.4г.*

В составе оцениваемых земельных участков имеется один земельный участок К№16:00:000000:876 площадью 58458 кв.м, используемый под автодорогу с асфальтовым покрытием. Наличие асфальтового покрытия требует учета затрат на воссоздание покрытия.

Эта концепция, в частности, изложена в методике оценки рыночной стоимости земельного участка внутри коттеджного поселка, авторы: Слуцкий А.А., Слуцкая И.А.

Особенностями земельного участка – внутрипоселковой дорожной сети является: сложная форма; невозможность использования в иных целях (например, для строительства коттеджей); функциональная важность как обязательного элемента коттеджного поселка.

Поскольку рынка таких земельных участков не существует, то в соответствии с п. 24 ФСО №7 «Оценка недвижимости» при оценке используется затратный подход к оценке рыночной стоимости, а именно, производится суммирование затрат на приобретение крупного земельного участка по «оптовой» рыночной цене и затрат на обустройство дорожного покрытия и освещения.

В нашем случае информация о стоимости приобретения крупного земельного участка отсутствует. Вместе с тем фактор «оптовой» рыночной цены достигается при использовании корректировки на масштаб земельного участка при расчете стоимости земельного участка методом сравнения продаж.

Оценка осуществляется в следующем порядке:

1. анализируются объявления о продаже не застроенных земельных участков, расположенных в месте нахождения объектов оценки;
2. удельные цены обнаруженных объектов корректируются на различия с объектом оценки, как правило, до состояния «электричество на участке, остальные коммуникации по границе»; это связано с тем, что объект оценки – внутрипоселковая дорожная сеть – оборудован освещением, а иные коммуникации для функционирования объекта оценки не требуются;
3. полученная удельная рыночная стоимость корректируется на величину удельных затрат по обустройству дорожного покрытия.

Величина удельных затрат на обустройство автомобильной дороги IV категории определялась по НЦС 81-02-08-2021 «Сборник № 08. Автомобильные дороги. Государственные сметные нормативы. Укрупненные нормативы цены строительства».

Помимо учета затрат по обустройству дорожного покрытия следует также учесть ***накопленный износ***.

Износ представляет собой уменьшение с течением времени стоимости объекта под действием различных факторов. Существует три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Физический износ – это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Физический износ здания (элемента) – величина, характеризующая степень ухудшения технических и связанных с ними других эксплуатационных показателей здания (элемента) на определенный момент времени. Он выражается в снижении несущих способностей конструкций, старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах.

В нашем случае Заказчиком предоставлена информация о дате строительства дороги: 2015. Учитывая срок службы дорог IV-V категорий 12 лет (для асфальтобетонного покрытия)

нормативным методом был рассчитан физический износ дорожного покрытия, который составил 50% = (6/12).

Внешний износ (экономическое устаревание) характеризует потерю ценности объекта из-за внешних по отношению к нему факторов, находящихся вне контроля собственника. Под внешним (экономическим) износом понимают уменьшение полезности (стоимости) объекта недвижимости в результате изменения таких внешних условий, как социально-экономическая обстановка в регионе, отрасли, экологическое окружение, нормативно-законодательная база, состояние рынка недвижимости, окружение объекта, транспортная и иная инфраструктура района.

Внешнее (экономическое) устаревание – потеря стоимости, обусловленная отрицательным воздействием внешних по отношению к оцениваемому объекту факторов. Эти факторы могут быть различного характера: физического, экономического, политического. Этот вид устаревания присущ улучшениям в силу их фиксированного положения и в отличие от физического износа и функционального устаревания в самом объекте не проявляется. Он связан с неблагоприятным изменением внешнего окружения объекта (старением окружения).

Сложившаяся ситуация в экономике, затронувшая практически все отрасли, вызывает внешний (экономический) износ.

В связи с тем, что определить величину внешнего устаревания с использованием рыночных данных не представляется возможным, для расчета использованы данные об эластичности спроса по цене[2]:

Таблица 14.4б Значения коэффициента эластичности спроса по цене

Тип спроса	Подтип спроса	Диапазон значений коэффициента эластичности спроса по цене $\lvert E_D \rvert$	Значения коэффициента $K_э$
Абсолютно эластичный	Абсолютно эластичный	$\lvert E_D \rvert \to \infty$	1
Эластичный	Сильно-эластичный	$\lvert E_D \rvert > 2$	1
	Средне-эластичный	$1{,}5 < \lvert E_D \rvert \le 2$	0,94
	Слабо-эластичный	$1 < \lvert E_D \rvert \le 1{,}5$	0,85
С единичной эластичностью	С единичной эластичностью	$\lvert E_D \rvert = 1$	0,76
Неэластичный	Слабо-неэластичный	$0{,}66 < \lvert E_D \rvert < 1$	0,68
	Средне-неэластичный	$0{,}33 < \lvert E_D \rvert \le 0{,}66$	0,46
	Сильно-неэластичный	$0 < \lvert E_D \rvert \le 0{,}33$	0,16
Абсолютно неэластичный	Абсолютно неэластичный	$\lvert E_D \rvert = 0$	0

Для определения величины коэффициента эластичности спроса для исследуемого объекта необходимо установить к какому из подтипов спроса, представленных в таблице 14.4б, относится спрос на данный объект. Для этого необходимо определиться с базовыми факторами эластичности спроса по цене: количество потенциальных покупателей и степень специализации объекта. О существенной роли указанных факторов свидетельствует, в частности, мнение известного английского специалиста Кристофера Блумфилда: «Правилом является следующее положение: чем специализированее активы и чем меньше покупателей, тем большая применяется скидка, когда определяется стоимость обеспечения»[3].

Чем больше для конкретного объекта число потенциальных покупателей, тем выше эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем меньше число потенциальных покупателей,

[2] «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности», Галасюк В., Галасюк В. Вестник оценки. № 4. 2003г.

[3] «Практические аспекты учета фактора эластичности спроса по цене при определении ликвидационной стоимости объектов оценки и характеристика их ликвидности», Галасюк В., Галасюк В. Вестник оценки. № 4. 2003г.

тем ниже эластичность спроса по цене. Ведь чем больше число потенциальных покупателей, тем, по-видимому, выше потенциальная реакция на изменение цены данного объекта. Чем выше степень специализации объекта, тем ниже эластичность спроса по цене на него, и наоборот – чем ниже степень специализации объекта, тем выше эластичность спроса по цене на него. Ведь чем выше степень специализации объекта, тем сложнее его перепрофилировать, превратив в объект с более широким кругом потенциальных покупателей.

Каждый из двух базовых факторов эластичности спроса по цене можно качественно оценить с помощью трехуровневой шкалы: значительно, средне и незначительно с применением матрицы, позволяющей на основании качественной оценки факторов определить подтип спроса для конкретного объекта:

Таблица 14.4в Значения коэффициента эластичности спроса по цене

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный
Значительное	Средняя	Сильно-эластичный
Значительное	Значительная	Средне-эластичный
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный
Среднее	Средняя	С единичной эластичностью
Среднее	Значительная	Слабо-неэластичный
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный
Незначительное	Средняя	Сильно-неэластичный
Незначительное	Значительная	Абсолютно неэластичный

Если рассматривать дорожное покрытие как улучшение земельного участка, то данное улучшение имеет Значительную степень специализации, т.к. может быть использовано исключительно в качестве дороги. Какая-либо застройка земельного участка иным объектом капитального строительства маловероятна.

Исходя из специфики территориального расположения, уровня спроса на подобный объект, количество потенциальных покупателей указанных объектов можно качественно оценить, как Среднее.

На основании имеющихся данных, используя таблицу 14.4в, спрос на объект оценки можно охарактеризовать как слабо-неэластичный.

По данным таблицы 14.4б, установлено, что для объектов со слабо-неэластичным спросом, коэффициент эластичности спроса по цене, составляет 0,68, т.е. величина экономического устаревания составляет 32% = 1-0,68.

Расчет накопленного износа производится по следующей формуле:

$$И_{нак} = 1 - (1 - И_{физ}) \cdot (1 - И_{функ}) \cdot (1 - И_{внеш}),$$ где

- $И_{нак}$ – накопленный износ улучшений, выраженный в долях;
- $И_{физ}$ – физический износ улучшений, выраженный в долях;
- $И_{функ}$ – функциональный износ улучшений, выраженный в долях;
- $И_{внеш}$ – внешний (экономический) износ улучшений, выраженный в долях.

Процесс определения величины удельных затрат на обустройство автомобильной дороги, включающей прибыль подрядной организации, выраженной в руб./кв.м автодороги, с учетом накопленного износа приведён ниже.

Таблица 14.4г Расчет стоимости затрат по строительству автодороги, включая прибыль подрядной организации с учетом износа

№ п/п	Наименование	Источник информации	Значение
1	Площадь земельного участка внутрипоселковой дорожной сети, кв.м		58 458
2	Нормативная ширина автодороги IV категории, м		6,0
3	Длина автодороги: Площадь з/у / Минимальная нормативная ширина, м	Публичная кадастровая карта	1 540
4	Длина внутрипоселковой дорожной сети, км	[3] / 1000	1,540
5	Площадь дорожного полотна, кв.м	[2] х [3]	9 240
6	УНЦС дороги IV категории, руб./км	ЦНС 81-02-08-2021, стр. 47	20 453 520
7	УНЦС освещения дороги, руб./км.	ЦНС 81-02-08-2021, стр. 3	2 743 150
8	УНЦС освещения дороги, руб./км.	[6] + [7]	23 196 670
9	Дорожно-климатическая зона III	ЦНС 81-02-08-2021, стр. 5	0,98
10	Коэффициент перехода от цен базового района (Московской области) к уровню цен субъекта РФ - Республики Татарстан	ЦНС 81-02-08-2021, стр. 7	0,81
11	Коэффициент НДС		1,20
12	Затраты на строительство дороги, включая прибыль подрядной организации всего руб.		**34 028 179**
13	Удельный показатель стоимости дороги, руб./кв.м		3 683
14	Хронологический возраст дороги		6
15	Нормативный срок службы покрытия		12
16	Физический износ, %		50%
17	Внешний (экономический) износ, %		32%
18	Совокупный износ, %		66%
19	Стоимость дорожного покрытия с учетом накопленного износа, %		**11 570 000**

** - Примечание. Площадь земельного участка не совпадает с площадью дорожного полотна. Фактическая площадь дорожного полотна рассчитана, исходя из фактической протяженности и ширина дорожного покрытия с помощью специальных картографических систем https://pkk.rosreestr.ru/, https://yandex.ru/maps.*

Таким образом, величина затрат на обустройство автомобильной дороги, включающей прибыль подрядной организации, с учетом накопленного износа составляет: ***11 570 000 (Одиннадцать миллионов пятьсот семьдесят тысяч) рублей***.

Таблица 14.5 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:000000:996

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты					
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:000000:996 ЗНП, для СХП	г. Чистополь, ул. Дорожная, 15А земельный участок ЗНП, для КФХ		г. Чистополь, ул. Дорожная, 15 земельный участок ЗНП, для КФХ		г. Чистополь, тер. с/х деят. з/у 1239 земельный участок ЗСХ, для СХП	
Цена аналога	руб.	–	1 200 000		600 000		3 000 000	
Общая площадь	кв.м	17 788	14 353,6		8 032		49 294	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	84		75		61	
Корректировка №1								
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-21,9%	-18	-21,9%	-16	-21,9%	-13
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	65		58		48	
Корректировка №2								
Охранная зона	–	да	нет		нет		да	
Корректировка	–	–	-24,0%	-16	-24,0%	-14	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	50		44		48	
Корректировка №3								
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	50		44		48	
Корректировка №4								
Конфигурация	–	угловой участок	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	-10,0%	-5	-10,0%	-4	-10,0%	-5
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	45		40		43	
Корректировка №5								
Коммуникации	–	отсутствуют	отсутствуют		отсутствуют		отсутствуют	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	45		40		43	
Корректировка №6								
Масштаб	–	малый	малый		малый		большой	
Коэффициент масштаба	–	0,392	0,400		0,421		0,358	
Корректировка	–	–	-1,9%	-1	-6,8%	-3	9,5%	4
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	44		37		47	
Согласование								
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,333		0,333		0,333	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**758 000**					
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	43					

Таблица 14.6 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:1019

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:1019 ЗНП, ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000		750 000		650 000		670 000	
Общая площадь	кв.м	6 581	1 012		700		548		540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087		1 071		1 186		1 241	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-14,4%	-157	-14,4%	-154	-14,4%	-171	-14,4%	-179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №2										
Охранная зона	–	нет	нет		нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №3										
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №4										
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №5										
Коммуникации	–	отсутствуют	имеются		имеются		имеются		имеются	
Корректировка	–	–	-28,0%	-261	-28,0%	-257	-28,0%	-284	-28,0%	-297
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	670		660		731		765	
Корректировка №6										
Масштаб	–	большой	малый		малый		малый		малый	
Коэффициент масштаба	–	0,693	0,951		1,012		1,054		1,057	
Корректировка	–	–	-27,1%	-252	-31,5%	-289	-34,3%	-348	-34,5%	-366
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	488		452		480		501	
Согласование										
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,250		0,250		0,250		0,250	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**3 162 000**							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	480							

Таблица 14.7 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:1023

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:1023 ЗНП, ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000		750 000		650 000		670 000	
Общая площадь	кв.м	3 528	1 012		700		548		540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087		1 071		1 186		1 241	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-14,4%	-157	-14,4%	-154	-14,4%	-171	-14,4%	-179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №2										
Охранная зона	–	нет	нет		нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №3										
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №4										
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №5										
Коммуникации	–	возм. подведения	имеются		имеются		имеются		имеются	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №6										
Масштаб	–	средний	малый		малый		малый		малый	
Коэффициент масштаба	–	0,770	0,951		1,012		1,054		1,057	
Корректировка	–	–	-19,0%	-177	-23,9%	-219	-27,0%	-274	-27,2%	-289
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	753		698		741		773	
Согласование										
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,250		0,250		0,250		0,250	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**2 616 000**							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	741							

Таблица 14.8 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:1028

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:1028 ЗНП, ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000		750 000		650 000		670 000	
Общая площадь	кв.м	3 258	1 012		700		548		540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087		1 071		1 186		1 241	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-14,4%	-157	-14,4%	-154	-14,4%	-171	-14,4%	-179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №2										
Охранная зона	–	нет	нет		нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №3										
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №4										
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №5										
Коммуникации	–	возм. подведения	имеются		имеются		имеются		имеются	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №6										
Масштаб	–	средний	малый		малый		малый		малый	
Коэффициент масштаба	–	0,780	0,951		1,012		1,054		1,057	
Корректировка	–	–	-17,9%	-167	-22,9%	-210	-26,0%	-264	-26,2%	-278
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	764		707		751		784	
Согласование										
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,250		0,250		0,250		0,250	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**2 448 000**							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	751							

Таблица 14.9 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:1029

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:1029 ЗНП, ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000		750 000		650 000		670 000	
Общая площадь	кв.м	7 306	1 012		700		548		540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087		1 071		1 186		1 241	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-14,4%	-157	-14,4%	-154	-14,4%	-171	-14,4%	-179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №2										
Охранная зона	–	нет	нет		нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №3										
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №4										
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №5										
Коммуникации	–	возм. подведения	имеются		имеются		имеются		имеются	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №6										
Масштаб	–	большой	малый		малый		малый		малый	
Коэффициент масштаба	–	0,681	0,951		1,012		1,054		1,057	
Корректировка	–	–	-28,4%	-264	-32,7%	-300	-35,5%	-360	-35,6%	-378
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	666		617		655		684	
Согласование										
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,250		0,250		0,250		0,250	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**4 790 000**							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	656							

Таблица 14.10 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:1052 (1053, 1054, 1058)

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:1052 (1053, 1054, 1058) ЗНП, ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000		750 000		650 000		670 000	
Общая площадь	кв.м	630	1 012		700		548		540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087		1 071		1 186		1 241	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-14,4%	-157	-14,4%	-154	-14,4%	-171	-14,4%	-179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №2										
Охранная зона	–	нет	нет		нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №3										
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №4										
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №5										
Коммуникации	–	возм. подведения	имеются		имеются		имеются		имеются	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №6										
Масштаб	–	малый	малый		малый		малый		малый	
Коэффициент масштаба	–	1,030	0,951		1,012		1,054		1,057	
Корректировка	–	–	8,3%	78	1,8%	16	-2,3%	-24	-2,6%	-27
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	1 008		934		992		1 035	
Согласование										
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,250		0,250		0,250		0,250	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**625 000**							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	992							

Таблица 14.11 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:1057

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:1057 ЗНП, ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000		750 000		650 000		670 000	
Общая площадь	кв.м	700	1 012		700		548		540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087		1 071		1 186		1 241	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-14,4%	-157	-14,4%	-154	-14,4%	-171	-14,4%	-179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №2										
Охранная зона	–	нет	нет		нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №3										
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №4										
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №5										
Коммуникации	–	возм. подведения	имеются		имеются		имеются		имеются	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №6										
Масштаб	–	малый	малый		малый		малый		малый	
Коэффициент масштаба	–	1,012	0,951		1,012		1,054		1,057	
Корректировка	–	–	6,4%	60	0,0%	0	-4,1%	-41	-4,3%	-46
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	990		917		974		1 017	
Согласование										
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,250		0,250		0,250		0,250	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**682 000**							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	974							

Таблица 14.12 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:472

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:472 ЗНП, СХП	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000		750 000		650 000		670 000	
Общая площадь	кв.м	6 950	1 012		700		548		540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087		1 071		1 186		1 241	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-14,4%	-157	-14,4%	-154	-14,4%	-171	-14,4%	-179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №2										
Охранная зона	–	да	нет		нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	-14,0%	-130	-14,0%	-128	-14,0%	-142	-14,0%	-149
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800		789		873		913	
Корректировка №3										
Расположение, назначение	–	СХП	ИЖС		ИЖС		ИЖС		ИЖС	
Корректировка	–	–	-59%	-549	-59%	-541	-59%	-599	-59%	-627
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	328		323		358		374	
Корректировка №4										
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	328		323		358		374	
Корректировка №5										
Коммуникации	–	возм.подведения	имеются		имеются		имеются		имеются	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	328		323		358		374	
Корректировка №6										
Масштаб	–	большой	малый		малый		малый		малый	
Коэффициент масштаба	–	0,686	0,951		1,012		1,054		1,057	
Корректировка	–	–	-27,8%	-91	-32,2%	-104	-34,9%	-125	-35,1%	-131
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	237		219		233		243	
Согласование										
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,250		0,250		0,250		0,250	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**1 620 000**							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	233							

Таблица 14.13 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:529

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты					
		Чистопольский р-н земельный участок 16:42:201102:529, ЗСХ для СХП	Чистопольский р-н с. Нарат-Елга, земельный участок ЗСХ для СХП		Нижнекамский р-н, Шереметьевское с.п. земельный участок ЗСХ для СХП		Тукаевский р-н, д. Таш-Кичу земельный участок ЗСХ, для СХП	
Цена аналога	руб.	–	3 000 000		600 000		1 600 000	
Общая площадь	кв.м	259	160 000		30 261		50 300	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	19		20		32	
Корректировка №1								
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-21,9%	-4	-21,9%	-4	-21,9%	-7
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	15		15		25	
Корректировка №2								
Охранная зона	–	нет	нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	15		15		25	
Корректировка №3								
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	15		15		25	
Корректировка №4								
Конфигурация	–	трапециевидная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	15		15		25	
Корректировка №5								
Коммуникации	–	отсутствуют	отсутствуют		отсутствуют		отсутствуют	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	15		15		25	
Корректировка №6								
Масштаб	–	малый	большой		большой		большой	
Коэффициент масштаба	–	0,572	0,323		0,374		0,358	
Корректировка	–	–	77,2%	11	52,8%	8	59,8%	15
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	26		24		40	
Согласование								
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,333		0,333		0,333	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**7 700**					
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	30					

Таблица 14.14 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:530

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты					
		Чистопольский р-н земельный участок 16:42:201102:530, ЗСХ для СХП	Чистопольский р-н с. Нарат-Елга, земельный участок ЗСХ для СХП		Нижнекамский р-н, Шереметьевское с.п. земельный участок ЗСХ для СХП		Тукаевский р-н, д. Таш-Кичу земельный участок ЗСХ, для СХП	
Цена аналога	руб.	–	3 000 000		600 000		1 600 000	
Общая площадь	кв.м	946	160 000		30 261		50 300	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	19		20		32	
Корректировка №1								
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-21,9%	-4	-21,9%	-4	-21,9%	-7
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	15		15		25	
Корректировка №2								
Охранная зона	–	нет	нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	15		15		25	
Корректировка №3								
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	15		15		25	
Корректировка №4								
Конфигурация	–	треугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	15		15		25	
Корректировка №5								
Коммуникации	–	отсутствуют	отсутствуют		отсутствуют		отсутствуют	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	15		15		25	
Корректировка №6								
Масштаб	–	малый	большой		большой		большой	
Коэффициент масштаба	–	0,509	0,323		0,374		0,358	
Корректировка	–	–	57,9%	8	36,1%	6	42,4%	11
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	23		21		35	
Согласование								
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,333		0,333		0,333	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**25 100**					
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	27					

Таблица 14.15 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:531

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты					
		Чистопольский р-н земельный участок 16:42:201102:531, ЗСХ для СХП	Чистопольский р-н с. Нарат-Елга, земельный участок ЗСХ для СХП		Нижнекамский р-н, Шереметьевское с.п. земельный участок ЗСХ для СХП		Тукаевский р-н, д. Таш-Кичу земельный участок ЗСХ, для СХП	
Цена аналога	руб.	–	3 000 000		600 000		1 600 000	
Общая площадь	кв.м	300	160 000		30 261		50 300	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	19		20		32	
Корректировка №1								
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-21,9%	-4	-21,9%	-4	-21,9%	-7
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	15		15		25	
Корректировка №2								
Охранная зона	–	нет	нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	15		15		25	
Корректировка №3								
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	15		15		25	
Корректировка №4								
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	15		15		25	
Корректировка №5								
Коммуникации	–	отсутствуют	отсутствуют		отсутствуют		отсутствуют	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	15		15		25	
Корректировка №6								
Масштаб	–	малый	большой		большой		большой	
Коэффициент масштаба	–	0,564	0,323		0,374		0,358	
Корректировка	–	–	74,9%	11	50,8%	8	57,8%	14
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	26		23		39	
Согласование								
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,333		0,333		0,333	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**8 800**					
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	29					

Таблица 14.16 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:532

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты					
		Чистопольский р-н земельный участок 16:42:201102:532, ЗСХ для СХП	Чистопольский р-н с. Нарат-Елга, земельный участок ЗСХ для СХП		Нижнекамский р-н, Шереметьевское с.п. земельный участок ЗСХ для СХП		Тукаевский р-н, д. Таш-Кичу земельный участок ЗСХ, для СХП	
Цена аналога	руб.	–	3 000 000		600 000		1 600 000	
Общая площадь	кв.м	2 612	160 000		30 261		50 300	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	19		20		32	
Корректировка №1								
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-21,9%	-4	-21,9%	-4	-21,9%	-7
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	15		15		25	
Корректировка №2								
Охранная зона	–	нет	нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	15		15		25	
Корректировка №3								
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	15		15		25	
Корректировка №4								
Конфигурация	–	треугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	-10,0%	-1	-10,0%	-2	-10,0%	-2
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	13		14		22	
Корректировка №5								
Коммуникации	–	отсутствуют	отсутствуют		отсутствуют		отсутствуют	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	13		14		22	
Корректировка №6								
Масштаб	–	малый	большой		большой		большой	
Коэффициент масштаба	–	0,465	0,323		0,374		0,358	
Корректировка	–	–	44,2%	6	24,4%	3	30,1%	7
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	19		17		29	
Согласование								
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,333		0,333		0,333	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**57 000**					
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	22					

Таблица 14.17 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:533

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты					
		Чистопольский р-н земельный участок 16:42:201102:533, ЗСХ для СХП	Чистопольский р-н с. Нарат-Елга, земельный участок ЗСХ для СХП		Нижнекамский р-н, Шереметьевское с.п. земельный участок ЗСХ для СХП		Тукаевский р-н, д. Таш-Кичу земельный участок ЗСХ, для СХП	
Цена аналога	руб.	–	3 000 000		600 000		1 600 000	
Общая площадь	кв.м	15 521	160 000		30 261		50 300	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	19		20		32	
Корректировка №1								
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-21,9%	-4	-21,9%	-4	-21,9%	-7
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	15		15		25	
Корректировка №2								
Охранная зона	–	да	нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	-24,0%	-4	-24,0%	-4	-24,0%	-6
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	11		12		19	
Корректировка №3								
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	11		12		19	
Корректировка №4								
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	11		12		19	
Корректировка №5								
Коммуникации	–	отсутствуют	отсутствуют		отсутствуют		отсутствуют	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	11		12		19	
Корректировка №6								
Масштаб	–	малый	большой		большой		большой	
Коэффициент масштаба	–	0,397	0,323		0,374		0,358	
Корректировка	–	–	23,1%	3	6,1%	1	11,0%	2
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	14		12		21	
Согласование								
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,333		0,333		0,333	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**243 900**					
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	16					

Таблица 14.18 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:534

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:534 ЗНП, для СХП	Чистопольский р-н, ДНТ Буревестник земельный участок под СНТ		Чистопольский р-н, СО Кама земельный участок под СНТ		Чистопольский р-н, СО Энергетик земельный участок под СНТ		Чистопольский р-н, с. Змеево, ОНТ Урожай, земельный участок под СНТ	
Цена аналога	руб.	–	45 000		60 000		70 000		50 000	
Общая площадь	кв.м	13 560	400		400		600		490	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	113		150		117		102	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-14,4%	-16	-14,4%	-22	-14,4%	-17	-14,4%	-15
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	96		128		100		87	
Корректировка №2										
Охранная зона	–	да	нет		нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	-24,0%	-23	-24,0%	-31	-24,0%	-24	-24,0%	-21
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	73		98		76		66	
Корректировка №3										
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	73		98		76		66	
Корректировка №4										
Конфигурация	–	угловой	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	-10,0%	-7	-10,0%	-10	-10,0%	-8	-10,0%	-7
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	66		88		68		60	
Корректировка №5										
Рельеф	–	сильный уклон	ровный		ровный		ровный		ровный	
Корректировка	–	–	-35,0%	-23	-35,0%	-31	-35,0%	-24	-35,0%	-21
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	43		57		44		39	
Корректировка №6										
Масштаб	–	большой	малый		малый		малый		малый	
Коэффициент масштаба	–	0,402	0,550		0,550		0,530		0,540	
Корректировка	–	–	-26,9%	-18	-26,9%	-24	-24,2%	-17	-25,6%	-15
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	31		42		34		29	
Согласование										
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,250		0,250		0,250		0,250	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**460 000**							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	34							

Таблица 14.19 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:535

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты					
		Чистопольский р-н земельный участок 16:42:201102:535, ЗСХ для СХП	Чистопольский р-н с. Нарат-Елга, земельный участок ЗСХ для СХП		Нижнекамский р-н, Шереметьевское с.п. земельный участок ЗСХ для СХП		Тукаевский р-н, д. Таш-Кичу земельный участок ЗСХ, для СХП	
Цена аналога	руб.	–	3 000 000		600 000		1 600 000	
Общая площадь	кв.м	25 008	160 000		30 261		50 300	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	19		20		32	
Корректировка №1								
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-21,9%	-4	-21,9%	-4	-21,9%	-7
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	15		15		25	
Корректировка №2								
Охранная зона	–	да	нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	-24,0%	-4	-24,0%	-4	-24,0%	-6
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	11		12		19	
Корректировка №3								
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	11		12		19	
Корректировка №4								
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	11		12		19	
Корректировка №5								
Коммуникации	–	отсутствуют	отсутствуют		отсутствуют		отсутствуют	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	11		12		19	
Корректировка №6								
Масштаб	–	большой	большой		большой		большой	
Коэффициент масштаба	–	0,381	0,323		0,374		0,358	
Корректировка	–	–	18,0%	2	1,7%	0	6,4%	1
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	13		12		20	
Согласование								
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,333		0,333		0,333	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**376 700**					
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	15					

Таблица 14.20 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:616

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:616 ЗНП, СХП	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000		750 000		650 000		670 000	
Общая площадь	кв.м	984	1 012		700		548		540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087		1 071		1 186		1 241	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-14,4%	-157	-14,4%	-154	-14,4%	-171	-14,4%	-179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №2										
Охранная зона	–	нет	нет		нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №3										
Расположение, назначение	–	СХП	ИЖС		ИЖС		ИЖС		ИЖС	
Корректировка	–	–	-59%	-549	-59%	-541	-59%	-599	-59%	-627
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	381		376		416		435	
Корректировка №4										
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	381		376		416		435	
Корректировка №5										
Коммуникации	–	возм. подведения	имеются		имеются		имеются		имеются	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	381		376		416		435	
Корректировка №6										
Масштаб	–	малый	малый		малый		малый		малый	
Коэффициент масштаба	–	0,955	0,951		1,012		1,054		1,057	
Корректировка	–	–	0,5%	2	-5,6%	-21	-9,4%	-39	-9,6%	-42
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	383		355		377		393	
Согласование										
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,250		0,250		0,250		0,250	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**371 000**							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	377							

Таблица 14.21 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:816

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:816 ЗНП, ИЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000		750 000		650 000		670 000	
Общая площадь	кв.м	2 092	1 012		700		548		540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087		1 071		1 186		1 241	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-14,4%	-157	-14,4%	-154	-14,4%	-171	-14,4%	-179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №2										
Охранная зона	–	нет	нет		нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №3										
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №4										
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №5										
Коммуникации	–	отсутствуют	имеются		имеются		имеются		имеются	
Корректировка	–	–	-28,0%	-261	-28,0%	-257	-28,0%	-284	-28,0%	-297
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	670		660		731		765	
Корректировка №6										
Масштаб	–	средний	малый		малый		малый		малый	
Коэффициент масштаба	–	0,841	0,951		1,012		1,054		1,057	
Корректировка	–	–	-11,5%	-107	-16,9%	-155	-20,3%	-206	-20,5%	-217
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	593		549		583		608	
Согласование										
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,250		0,250		0,250		0,250	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**1 220 000**							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	583							

Таблица 14.22 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:821

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:821 ЗНП, блокиров. дом	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000		750 000		650 000		670 000	
Общая площадь	кв.м	7 801	1 012		700		548		540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087		1 071		1 186		1 241	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-14,4%	-157	-14,4%	-154	-14,4%	-171	-14,4%	-179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №2										
Охранная зона	–	нет	нет		нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №3										
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №4										
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №5										
Коммуникации	–	возм. подведения	имеются		имеются		имеются		имеются	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №6										
Масштаб	–	большой	малый		малый		малый		малый	
Коэффициент масштаба	–	0,673	0,951		1,012		1,054		1,057	
Корректировка	–	–	-29,2%	-272	-33,5%	-307	-36,2%	-367	-36,3%	-386
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	659		610		648		676	
Согласование										
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,250		0,250		0,250		0,250	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**5 058 000**							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	648							

Таблица 14.23 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:823

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:823 ЗНП, школа	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000		750 000		650 000		670 000	
Общая площадь	кв.м	18 134	1 012		700		548		540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087		1 071		1 186		1 241	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-14,4%	-157	-14,4%	-154	-14,4%	-171	-14,4%	-179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №2										
Охранная зона	–	нет	нет		нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №3										
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №4										
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №5										
Коммуникации	–	возм. подведения	имеются		имеются		имеются		имеются	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №6										
Масштаб	–	большой	малый		малый		малый		малый	
Коэффициент масштаба	–	0,584	0,951		1,012		1,054		1,057	
Корректировка	–	–	-38,6%	-359	-42,3%	-388	-44,6%	-453	-44,8%	-476
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	571		529		562		586	
Согласование										
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,250		0,250		0,250		0,250	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**10 196 000**							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	562							

Таблица 14.24 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:824

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:824 ЗНП, детский сад	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000		750 000		650 000		670 000	
Общая площадь	кв.м	11 227	1 012		700		548		540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087		1 071		1 186		1 241	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-14,4%	-157	-14,4%	-154	-14,4%	-171	-14,4%	-179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №2										
Охранная зона	–	нет	нет		нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №3										
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №4										
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №5										
Коммуникации	–	возм. подведения	имеются		имеются		имеются		имеются	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №6										
Масштаб	–	большой	малый		малый		малый		малый	
Коэффициент масштаба	–	0,633	0,951		1,012		1,054		1,057	
Корректировка	–	–	-33,4%	-311	-37,4%	-343	-40,0%	-406	-40,1%	-426
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	620		574		609		636	
Согласование										
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,250		0,250		0,250		0,250	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**6 845 000**							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	610							

Таблица 14.25 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:825

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:825 ЗНП, ср.эт.ЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000		750 000		650 000		670 000	
Общая площадь	кв.м	11 378	1 012		700		548		540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087		1 071		1 186		1 241	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-14,4%	-157	-14,4%	-154	-14,4%	-171	-14,4%	-179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №2										
Охранная зона	–	нет	нет		нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №3										
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №4										
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №5										
Коммуникации	–	возм. подведения	имеются		имеются		имеются		имеются	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №6										
Масштаб	–	большой	малый		малый		малый		малый	
Коэффициент масштаба	–	0,632	0,951		1,012		1,054		1,057	
Корректировка	–	–	-33,6%	-312	-37,6%	-345	-40,1%	-407	-40,3%	-428
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	618		573		608		635	
Согласование										
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,250		0,250		0,250		0,250	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**6 922 000**							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	608							

Таблица 14.26 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:826

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:826 ЗНП, ср.эт.ЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000		750 000		650 000		670 000	
Общая площадь	кв.м	13 868	1 012		700		548		540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087		1 071		1 186		1 241	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-14,4%	-157	-14,4%	-154	-14,4%	-171	-14,4%	-179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №2										
Охранная зона	–	нет	нет		нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №3										
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №4										
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №5										
Коммуникации	–	возм. подведения	имеются		имеются		имеются		имеются	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №6										
Масштаб	–	большой	малый		малый		малый		малый	
Коэффициент масштаба	–	0,611	0,951		1,012		1,054		1,057	
Корректировка	–	–	-35,7%	-333	-39,6%	-363	-42,1%	-427	-42,2%	-448
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	598		554		588		614	
Согласование										
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,250		0,250		0,250		0,250	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**8 159 000**							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	588							

Таблица 14.27 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:869

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты					
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:869 ЗНП, для СХП	г. Чистополь, ул. Дорожная, 15А земельный участок ЗНП, для КФХ		г. Чистополь, ул. Дорожная, 15 земельный участок ЗНП, для КФХ		г. Чистополь, тер. с/х деят. з/у 1239 земельный участок ЗСХ, для СХП	
Цена аналога	руб.	–	1 200 000		600 000		3 000 000	
Общая площадь	кв.м	15 666	14 353,6		8 032		49 294	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	84		75		61	
Корректировка №1								
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-21,9%	-18	-21,9%	-16	-21,9%	-13
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	65		58		48	
Корректировка №2								
Охранная зона	–	да	нет		нет		да	
Корректировка	–	–	-24,0%	-16	-24,0%	-14	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	50		44		48	
Корректировка №3								
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	50		44		48	
Корректировка №4								
Вспомогательное назначение з/у	–	многоконт., дорога	нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	-50,0%	-25	-50,0%	-22	-50,0%	-24
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	25		22		24	
Корректировка №5								
Коммуникации	–	отсутствуют	отсутствуют		отсутствуют		отсутствуют	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	25		22		24	
Корректировка №6								
Масштаб	–	малый	малый		малый		большой	
Коэффициент масштаба	–	0,397	0,400		0,421		0,358	
Корректировка	–	–	-0,8%	0	-5,8%	-1	10,7%	3
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	25		21		26	
Согласование								
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,333		0,333		0,333	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**375 000**					
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	24					

Таблица 14.28 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:993

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:993 ЗНП, ср.эт.ЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000		750 000		650 000		670 000	
Общая площадь	кв.м	441	1 012		700		548		540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087		1 071		1 186		1 241	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-14,4%	-157	-14,4%	-154	-14,4%	-171	-14,4%	-179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №2										
Охранная зона	–	да	нет		нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	-14,0%	-130	-14,0%	-128	-14,0%	-142	-14,0%	-149
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800		789		873		913	
Корректировка №3										
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800		789		873		913	
Корректировка №4										
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800		789		873		913	
Корректировка №5										
Коммуникации	–	имеются	имеются		имеются		имеются		имеются	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800		789		873		913	
Корректировка №6										
Масштаб	–	малый	малый		малый		малый		малый	
Коэффициент масштаба	–	1,094	0,951		1,012		1,054		1,057	
Корректировка	–	–	15,1%	121	8,1%	64	3,7%	33	3,5%	32
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	921		853		906		945	
Согласование										
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,250		0,250		0,250		0,250	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**400 000**							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	907							

Таблица 14.29 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:994

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:994 ЗНП, ср.эт.ЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000		750 000		650 000		670 000	
Общая площадь	кв.м	400	1 012		700		548		540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087		1 071		1 186		1 241	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-14,4%	-157	-14,4%	-154	-14,4%	-171	-14,4%	-179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №2										
Охранная зона	–	нет	нет		нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №3										
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №4										
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №5										
Коммуникации	–	имеются	имеются		имеются		имеются		имеются	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №6										
Масштаб	–	малый	малый		малый		малый		малый	
Коэффициент масштаба	–	1,112	0,951		1,012		1,054		1,057	
Корректировка	–	–	17,0%	158	9,9%	91	5,5%	55	5,2%	55
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	1 088		1 008		1 071		1 117	
Согласование										
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,250		0,250		0,250		0,250	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**428 000**							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 070							

Таблица 14.30 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:995

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:995 ЗНП, ср.эт.ЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000		750 000		650 000		670 000	
Общая площадь	кв.м	789	1 012		700		548		540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087		1 071		1 186		1 241	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-14,4%	-157	-14,4%	-154	-14,4%	-171	-14,4%	-179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №2										
Охранная зона	–	да	нет		нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	-14,0%	-130	-14,0%	-128	-14,0%	-142	-14,0%	-149
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800		789		873		913	
Корректировка №3										
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800		789		873		913	
Корректировка №4										
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800		789		873		913	
Корректировка №5										
Коммуникации	–	имеются	имеются		имеются		имеются		имеются	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800		789		873		913	
Корректировка №6										
Масштаб	–	малый	малый		малый		малый		малый	
Коэффициент масштаба	–	0,991	0,951		1,012		1,054		1,057	
Корректировка	–	–	4,3%	34	-2,0%	-16	-6,0%	-52	-6,2%	-57
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	835		773		821		857	
Согласование										
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,250		0,250		0,250		0,250	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**648 000**							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	821							

Таблица 14.31 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201102:996

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты							
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201102:996 ЗНП, ср.эт.ЖС	г. Чистополь, ул. А. Костина, 17 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. Р. Орлова, 46 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 62 земельный участок под ИЖС		г. Чистополь, ул. А. Костина, 41 земельный участок под ИЖС	
Цена аналога	руб.	–	1 100 000		750 000		650 000		670 000	
Общая площадь	кв.м	10 008	1 012		700		548		540	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	1 087		1 071		1 186		1 241	
Корректировка №1										
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-14,4%	-157	-14,4%	-154	-14,4%	-171	-14,4%	-179
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	930		917		1 015		1 062	
Корректировка №2										
Охранная зона	–	да	нет		нет		нет		нет	
Корректировка	–	–	-14,0%	-130	-14,0%	-128	-14,0%	-142	-14,0%	-149
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800		789		873		913	
Корректировка №3										
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800		789		873		913	
Корректировка №4										
Конфигурация	–	прямоугольная	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800		789		873		913	
Корректировка №5										
Коммуникации	–	имеются	имеются		имеются		имеются		имеются	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	800		789		873		913	
Корректировка №6										
Масштаб	–	малый	малый		малый		малый		малый	
Коэффициент масштаба	–	0,645	0,951		1,012		1,054		1,057	
Корректировка	–	–	-32,1%	-257	-36,2%	-286	-38,8%	-339	-38,9%	-356
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	543		503		534		558	
Согласование										
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,250		0,250		0,250		0,250	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**5 351 000**							
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	535							

Таблица 14.32 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201103:316

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты					
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201103:316, ЗНП, для СХП	г. Чистополь, ул. Дорожная, 15А земельный участок ЗНП, для КФХ		г. Чистополь, ул. Дорожная, 15 земельный участок ЗНП, для КФХ		г. Чистополь, тер. с/х деят. з/у 1239 земельный участок ЗСХ, для СХП	
Цена аналога	руб.	–	1 200 000		600 000		3 000 000	
Общая площадь	кв.м	595	14 353,6		8 032		49 294	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	84		75		61	
Корректировка №1								
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-21,9%	-18	-21,9%	-16	-21,9%	-13
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	65		58		48	
Корректировка №2								
Охранная зона	–	нет	нет		нет		да	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	31,6%	15
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	65		58		63	
Корректировка №3								
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	65		58		63	
Корректировка №4								
Конфигурация	–	вытянутая	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	-10,0%	-7	-10,0%	-6	-10,0%	-6
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	59		53		56	
Корректировка №5								
Рельеф	–	сильный уклон	ровный		ровный		ровный	
Корректировка	–	–	-35,0%	-21	-35,0%	-18	-35,0%	-20
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	38		34		37	
Корректировка №6								
Масштаб	–	малый	большой		большой		большой	
Коэффициент масштаба	–	0,531	0,400		0,421		0,358	
Корректировка	–	–	32,8%	19	26,1%	14	48,2%	27
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	51		43		54	
Согласование								
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,333		0,333		0,333	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**29 000**					
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	49					

Таблица 14.33 Корректировка значения единицы сравнения для земельного участка К№16:42:201103:317

Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки	Сопоставимые объекты					
		г. Чистополь, земельный участок 16:42:201103:317, ЗНП, для СХП	г. Чистополь, ул. Дорожная, 15А земельный участок ЗНП, для КФХ		г. Чистополь, ул. Дорожная, 15 земельный участок ЗНП, для КФХ		г. Чистополь, тер. с/х деят. з/у 1239 земельный участок ЗСХ, для СХП	
Цена аналога	руб.	–	1 200 000		600 000		3 000 000	
Общая площадь	кв.м	1 084	14 353,6		8 032		49 294	
Цена в удельном измерении	руб./кв.м	–	84		75		61	
Корректировка №1								
Торг	–	не уместен	уместен		уместен		уместен	
Корректировка	–	–	-21,9%	-18	-21,9%	-16	-21,9%	-13
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	65		58		48	
Корректировка №2								
Охранная зона	–	нет	нет		нет		да	
Корректировка	–	–	0,0%	0	0,0%	0	31,6%	15
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	65		58		63	
Корректировка №3								
Расположение	–	аналогично	аналогично		аналогично		аналогично	
Корректировка	–	–	0%	0	0%	0	0%	0
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	65		58		63	
Корректировка №4								
Конфигурация	–	вытянутая	прямоугольная		прямоугольная		прямоугольная	
Корректировка	–	–	-10,0%	-7	-10,0%	-6	-10,0%	-6
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	59		53		56	
Корректировка №5								
Рельеф	–	сильный уклон	ровный		ровный		ровный	
Корректировка	–	–	-35,0%	-21	-35,0%	-18	-35,0%	-20
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	38		34		37	
Корректировка №6								
Масштаб	–	малый	большой		большой		большой	
Коэффициент масштаба	–	0,503	0,400		0,421		0,358	
Корректировка	–	–	25,8%	15	19,5%	10	40,5%	23
Скорректированная цена	руб./кв.м	–	48		41		51	
Согласование								
Баллы	–	–	5,000		5,000		5,000	
Удельный вес	–	–	0,333		0,333		0,333	
Стоимость по методу сравнения (округленно)	**руб.**	**–**	**51 000**					
- в удельном измерении	руб./кв.м	–	47					

Таблица 14.34 Сводные результаты расчетов по земельным участкам

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Общая площадь, кв.м	Стоимость по сравнительному подходу, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м
1	Земельный участок	16:00:000000:1240	61 926	2 624 000	42
2	Земельный участок	16:00:000000:1241	99 624	3 267 000	33
3	Земельный участок	16:00:000000:44	61 366	15 365 000	250
4	Земельный участок	16:00:000000:876	58 458	12 815 000	219
5	Земельный участок	16:42:000000:996	17 788	758 000	43
6	Земельный участок	16:42:201102:1019	6 581	3 162 000	480
7	Земельный участок	16:42:201102:1023	3 528	2 616 000	741
8	Земельный участок	16:42:201102:1028	3 258	2 448 000	751
9	Земельный участок	16:42:201102:1029	7 306	4 790 000	656
10	Земельный участок	16:42:201102:1052	630	625 000	992
11	Земельный участок	16:42:201102:1053	630	625 000	992
12	Земельный участок	16:42:201102:1054	630	625 000	992
13	Земельный участок	16:42:201102:1057	700	682 000	974
14	Земельный участок	16:42:201102:1058	630	625 000	992
15	Земельный участок	16:42:201102:472	6 950	1 620 000	233
16	Земельный участок	16:42:201102:529	259	7 700	30
17	Земельный участок	16:42:201102:530	946	25 100	27
18	Земельный участок	16:42:201102:531	300	8 800	29
19	Земельный участок	16:42:201102:532	2 612	57 000	22
20	Земельный участок	16:42:201102:533	15 521	243 900	16
21	Земельный участок	16:42:201102:534	13 560	460 000	34
22	Земельный участок	16:42:201102:535	25 008	376 700	15
23	Земельный участок	16:42:201102:616	984	371 000	377
24	Земельный участок	16:42:201102:816	2 092	1 220 000	583
25	Земельный участок	16:42:201102:821	7 801	5 058 000	648
26	Земельный участок	16:42:201102:823	18 134	10 196 000	562
27	Земельный участок	16:42:201102:824	11 227	6 845 000	610
28	Земельный участок	16:42:201102:825	11 378	6 922 000	608
29	Земельный участок	16:42:201102:826	13 868	8 159 000	588
30	Земельный участок	16:42:201102:869	15 666	375 000	24
31	Земельный участок	16:42:201102:993	441	400 000	907
32	Земельный участок	16:42:201102:994	400	428 000	1 070
33	Земельный участок	16:42:201102:995	789	648 000	821
34	Земельный участок	16:42:201102:996	10 008	5 351 000	535
35	Земельный участок	16:42:201103:316	595	29 000	49
36	Земельный участок	16:42:201103:317	1 084	51 000	47
ИТОГО:			482 678	**99 879 200**	

Стоимость земельных участков, определенная сравнительным подходом, составляет: 99 879 200 (Девяносто девять миллионов восемьсот семьдесят девять тысяч двести) рублей.

15. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

В составе объекта оценки имеются четыре жилых помещения (квартиры). Жилые помещения расположены в двухэтажном многоквартирном жилом доме, расположенном по адресу: г. Чистополь, ул. Малореченская, д. 31/1.

Жилой дом расположен на окраине города Чистополь, вдоль трассы Чистополь – Булдырь - Четырчи.

В составе оцениваемых жилых помещений одна квартира трехкомнатная и три квартиры однокомнатные малометражные.

В ходе проведения визуального осмотра оценщиком было установлено, что оцениваемые квартиры имеют хорошее состояние отделочных работ. Стены оштукатурены, оклеены обоями, полы – линолеум; стены санузлов облицованы пластиковыми панелями. Полотна межкомнатных дверей – ламинат, входная дверь металлическая. Окна пластиковые. В квартирах установлены сантехнические приборы – душевая кабина, раковины, унитаз. Вид из окон открывается на прилегающую территорию, зону жилой застройки, а также на автодорогу.

Исследования рынка жилых помещений выявили предложения на продажу аналогичных квартир на соседних улицах. Считаем возможным использование данных аналогов с соответствующими корректировками.

1.1 Применение затратного подхода

Согласно ст. 19 ФСО-1 затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить объект оценки понимается возможность создания (строительства) новой точной копии или объекта замещения.

Затратный подход, используемый для оценки объектов недвижимости, основана на предположении, что затраты на строительство с учетом износа и в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором находится имущество, являются приемлемым ориентиром для определения его стоимости.

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

Под стоимостью воспроизводства подразумевают затраты на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки точной копии оцениваемого здания, используя такие же строительные материалы, стандарты и проект.

Стоимость замещения – определяется затратами на строительство в текущих ценах на действительную дату оценки объекта одинаковой полезности с использованием современных материалов, стандартов, проектов и архитектурных решений.

В нашем случае в качестве оцениваемых объектов выступают жилые помещения (комнаты), расположенные в многоквартирном многоэтажном здании бывшего общежития. Исходя из этого, Оценщик считает, что не существует возможности заменить объект оценки другим объектом, поскольку строительство жилого многоэтажного дома не является способом приобретения отдельной квартиры, а является специфическим, высокоорганизованным видом предпринимательства, для

осуществления которого необходимы особые материальные и организационные ресурсы, разрешения и согласования.

Применение затратного подхода для определения рыночной стоимости жилых комнат, по мнению оценщика, является некорректным, поскольку строительство отдельно взятой жилой комнаты является объективно невозможным, расчет же рыночной стоимости квартиры пропорционально её объему в общем строительном объеме здания, дает в высшей степени спорные результаты, т.к. такой подход не учитывает существенные отличия в стоимости строительства различных конструктивных элементов здания (фундаменты, подвальные и чердачные помещения, технические инженерные системы и жилые помещения).

В соответствии с п. 24 Федеральных стандартов оценки (ФСО №7), при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

Таким образом, положения Федеральных стандартов оценки (ФСО №7) допускают отказ от использования затратного подхода по отношению к жилым помещениям, каковым является и объект оценки.

Затратный подход не будет использован для оценки объекта в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 19 ФСО-1.

1.2 Применение доходного подхода

Ст. 16 ФСО-1 определяет, что доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход определяет стоимость объекта приведением ожидаемых будущих доходов в оценку их стоимости в настоящее время.

В текущей ситуации развивающегося кризиса рынок дезориентирован и ни собственники квартир, ни потенциальные арендаторы не имеют сложившегося представления ни о справедливых рыночных ставках аренды, ни о предстоящих рисках. В этих условиях наблюдаемые на рынке арендные ставки по ранее заключенным договорам отражают лишь обстоятельства докризисного периода, поскольку в настоящее время заключение новых арендных договоров практически прекращено, напротив, на рынке наблюдается расторжение или изменение ранее заключенных договоров.

Отказ от использования доходного подхода обусловлен существенными трудностями при определении коэффициента капитализации, поскольку, с одной стороны, зачастую отсутствует информация о величине арендных ставок по объектам с аналогичной полезностью, необходимая для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, а с другой субъективностью оценок при использовании метода кумулятивного построения коэффициента капитализации.

Доходный подход не будет использован для оценки жилых комнат в силу невыполнения условий применения данного подхода согласно ст. 16 ФСО-1.

1.3 Применение сравнительного подхода

Ст. 13 ФСО-1 определяет, что сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода используется метод парных продаж, основывающийся на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

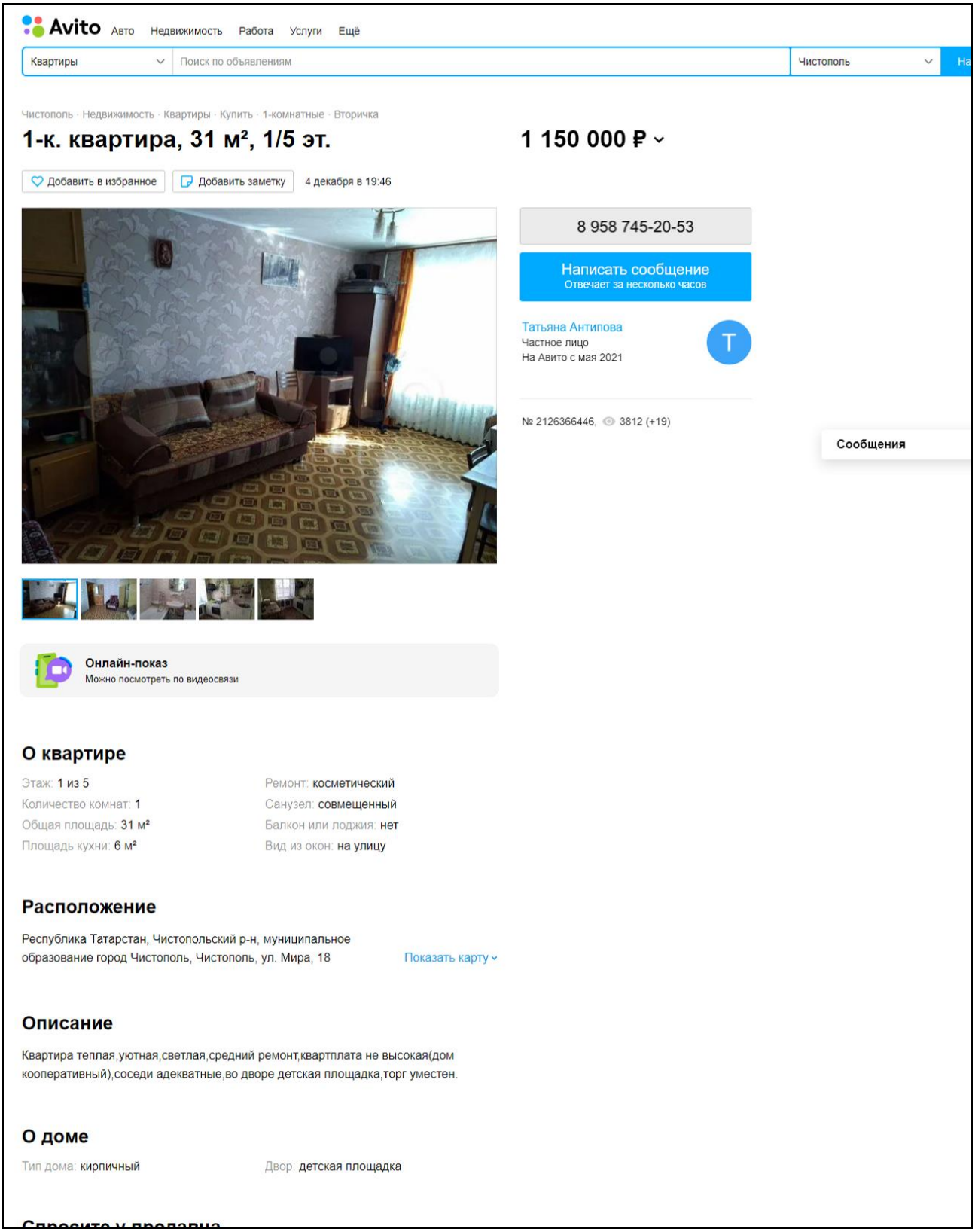
Этот подход основан на принципе замещения, который гласит, что максимальная стоимость имущества определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретен другой объект эквивалентной полезности.

Данный подход к оценке рыночной стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных аналогов, недавно проданных на данном сегменте рынка или включенных в реестр на продажу. Поэтому применение данного метода возможно только при наличии достоверной и полной информации о недавних сделках купли-продажи и выставленных на продажу аналогичных объектах недвижимости. Применение подхода сравнения продаж предполагает определенную последовательность действий:

- изучение рынка и выбор объектов недвижимости, сопоставимых с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка данных о сделках по купле-продаже объектов, избранных в качестве сопоставимых с объектом оценки;
- анализ и сравнение полученных данных; проведение на этой основе корректировок цен по каждому сравниваемому объекту, исходя из выявленных различий;
- согласование корректировок цен по каждому сопоставимому объекту и установление стоимости оцениваемого объекта.

При применении подхода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка, чтобы найти недавно осуществленные продажи похожих объектов недвижимости.

С целью выявления аналогов объекта оценки, был проанализирован рынок жилой недвижимости г. Чистополь, с использованием сайтов сети Интернет: avito.ru, cian.ru и др. При подборе аналогов, в первую очередь учитывалось сходство местоположения, общей площади, состояния объекта.



https://www.avito.ru/chistopol/kvartiry/1-k._kvartira_31m_15et._2126366446

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Квартиры | Поиск по объявлениям | Чистополь

Чистополь · Недвижимость · Квартиры · Купить · 1-комнатные · Вторичка

1-к. квартира, 30,5 м², 1/3 эт.

1 100 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 19 декабря в 18:20

8 958 725-25-65

Написать сообщение

Ирина
Частное лицо
На Авито с октября 2011

№ 2148491520, 3738 (+9)

Сообщения

Хорошая цена
Независимая оценка Авито

О квартире

Этаж: 1 из 3
Количество комнат: 1
Общая площадь: 30.5 м²
Площадь кухни: 6.1 м²
Жилая площадь: 18.1 м²

Ремонт: косметический
Санузел: совмещенный
Балкон или лоджия: нет
Вид из окон: во двор

Хорошая цена — соответствует рыночной

Независимая оценка Авито, на которую не может повлиять продавец

1 028 200 ₽ — 1 104 520 ₽

Заниженная | Хорошая | Высокая

В оценке учитываются данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и ещё 12 параметров

Данные из ЕГРН

- 1 собственник
- Параметры в объявлении совпадают
- Ограничения не найдены

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, муниципальное образование город Чистополь, Чистополь, ул. Мира, 16

Показать карту

Описание

Продам однокомнатную квартиру. Один взрослый собственник.
Удобное расположение, вся инфраструктура в шаговой доступности, магазин, парикмахерская, аптека, садик, остановка, школа в 10 мин хотьбы.
Квартира угловая, уютная, светлая, тёплая, со средним ремонтом. Санузел совмещённый, отделан кафельной плиткой. Окна пластиковые, зал обложен гипсокартоном, в кухне и прихожей натяжные потолки.
Разумный торг!

https://www.avito.ru/chistopol/kvartiry/1-k._kvartira_305m_13et._2148491520

Авито Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Квартиры | Поиск по объявлениям | Чистополь

Чистополь · Недвижимость · Квартиры · Купить · 1-комнатные · Вторичка

1-к. квартира, 31 м², 5/5 эт.

1 100 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 10 декабря в 18:10

8 969 889-18-59

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Николай
Частное лицо
На Авито с февраля 2016

Подписаться на продавца

№ 2192740693, 2002 (+6)

Сообщени

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Этаж: 5 из 5
Количество комнат: 1
Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 31 м²
Площадь кухни: 6 м²
Высота потолков: 250 м
Ремонт: косметический
Санузел: совмещенный
Балкон или лоджия: балкон
Вид из окон: на улицу

Данные из ЕГРН

- 1 собственник
- Ограничения не найдены
- Параметры в объявлении совпадают

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, муниципальное образование город Чистополь, Чистополь, Комсомольская ул., 5 Показать карту

Описание

Продаю 1-комнатную квартиру, средний ремонт, квартира светлая, тёплая, хорошие соседи, есть детская площадка, детский сад и школа в шаговой доступности,остеклённый балкон, пластиковые окна, железная входная дверь, хорошие межкомнатные двери, окна выходят не на дорогу, торг уместен

https://www.avito.ru/chistopol/kvartiry/1-k._kvartira_31m_55et._2192740693

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Квартиры | Поиск по объявлениям | Чистополь

Чистополь · Недвижимость · Квартиры · Купить · 1-комнатные · Вторичка

1-к. квартира, 30 м², 4/5 эт.

1 000 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 21 декабря в 00:02

8 958 723-57-89

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Крис
Частное лицо
На Авито с июля 2018

Подписаться на продавца

№ 1800252231, 13927 (+12)

Сообщени

О квартире

Этаж: 4 из 5
Количество комнат: 1
Общая площадь: 30 м²
Площадь кухни: 6.5 м²
Жилая площадь: 20 м²
Санузел: совмещенный
Балкон или лоджия: балкон

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, Чистополь, ул. Мира, 38 Показать карту

Описание

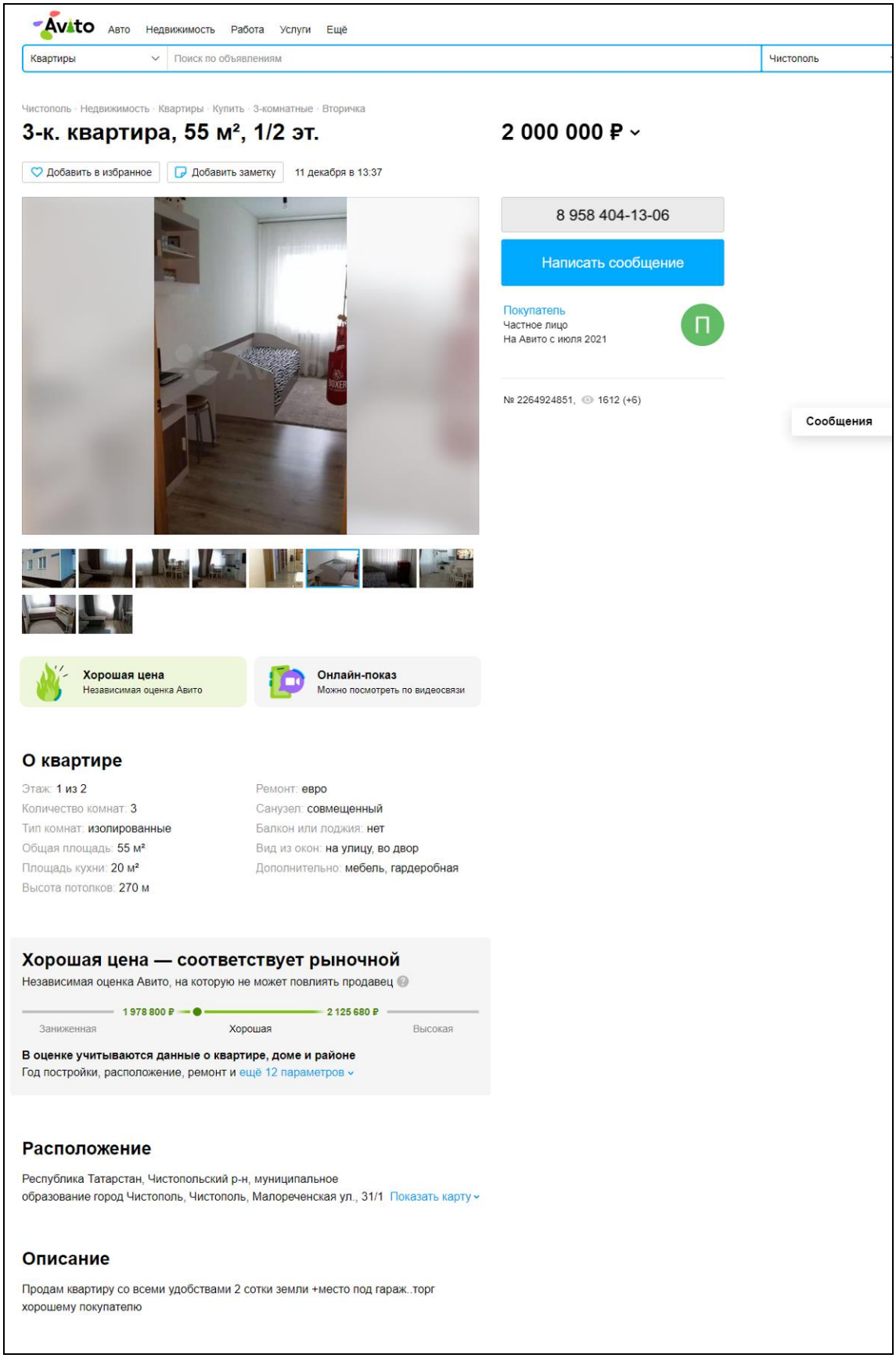
Продаётся однокомнатная благоустроенная квартира,в 5-и этажном доме 4 этаж (Мебельная).
Шума с дороги нет,окна выходят во двор. Санузел совмещённый,отделан кафельной плиткой. Окна пластиковые,потолки натяжные,балкон обшит деревянной вагонкой.

Квартира уютная,светлая,тёплая.
Соседи адекватные,общительные,дружные. На этаже всегда порядок.
В шаговой доступности: магазины, дет.сады,остановка,аптека, почта.
Во дворе дома имеется парковка.

Варианты:либо меняется на 2-х или 3-х комнатную квартиру(с доплатой).
Все вопросы по телефону.
Звонить с 8.00-20.00
Не общежитие,квартирная сторона!!!
(Собственник)

https://www.avito.ru/chistopol/kvartiry/1-k._kvartira_30m_45et._1800252231

Для проведения расчетов по трехкомнатной квартире №13 в качестве аналогов использованы следующие объявления о продаже.



Авито Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Квартиры | Поиск по объявлениям | Чистополь

Чистополь · Недвижимость · Квартиры · Купить · 3-комнатные · Вторичка

3-к. квартира, 55 м², 1/2 эт. **2 000 000 ₽**

Добавить в избранное | Добавить заметку | 11 декабря в 13:37

8 958 404-13-06

Написать сообщение

Покупатель
Частное лицо
На Авито с июля 2021

№ 2264924851, 1612 (+6)

Сообщения

Хорошая цена
Независимая оценка Авито

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Этаж: 1 из 2
Количество комнат: 3
Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 55 м²
Площадь кухни: 20 м²
Высота потолков: 270 м
Ремонт: евро
Санузел: совмещенный
Балкон или лоджия: нет
Вид из окон: на улицу, во двор
Дополнительно: мебель, гардеробная

Хорошая цена — соответствует рыночной

Независимая оценка Авито, на которую не может повлиять продавец

1 978 800 ₽ — 2 125 680 ₽

Заниженная | Хорошая | Высокая

В оценке учитываются данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и ещё 12 параметров

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, муниципальное образование город Чистополь, Чистополь, Малореченская ул., 31/1 Показать карту

Описание

Продам квартиру со всеми удобствами 2 сотки земли +место под гараж..торг хорошему покупателю

https://www.avito.ru/chistopol/kvartiry/3-k._kvartira_55m_12et._2264924851

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Квартиры | Поиск по объявлениям | Чистополь

Чистополь · Недвижимость · Квартиры · Купить · 3-комнатные · Вторичка

3-к. квартира, 56 м², 1/3 эт.

2 000 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 13 декабря в 18:08

8 958 720-99-76

Вадим Антипин
Частное лицо
На Авито с июля 2021

№ 2325662073, 576 (+18)

Сообщения

Хорошая цена
Независимая оценка Авито

О квартире

Этаж: 1 из 3
Количество комнат: 3
Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 56 м²
Площадь кухни: 6 м²
Жилая площадь: 50 м²
Высота потолков: 2.7 м
Ремонт: требует ремонта
Санузел: совмещенный
Балкон или лоджия: нет
Вид из окон: на улицу, во двор

Хорошая цена — соответствует рыночной

Независимая оценка Авито, на которую не может повлиять продавец

1 949 700 ₽ — 2 094 420 ₽

Заниженная | Хорошая | Высокая

В оценке учитываются данные о квартире, доме и районе
Год постройки, расположение, ремонт и ещё 12 параметров

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, муниципальное образование город Чистополь, Чистополь, ул. Мира, 16

Показать карту

Описание

Продаётся 3х комнатная квартира, ул. Мира,д.16, 56 кв.м., район Мебельной фабрики, можно использовать под магазин или офис, окна одной комнаты выходят на центральную улицу.

https://www.avito.ru/chistopol/kvartiry/3-k._kvartira_56m_13et._2325662073

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

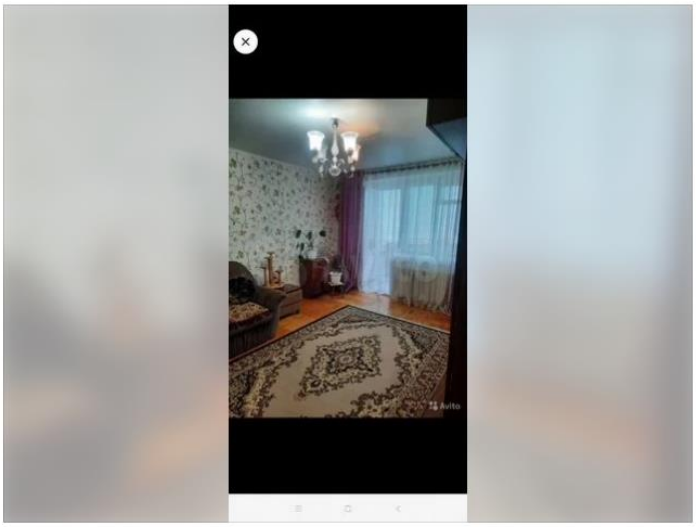
Квартиры | Поиск по объявлениям | Чистополь

Чистополь · Недвижимость · Квартиры · Купить · 2-комнатные · Вторичка

2-к. квартира, 51 м², 4/5 эт.

2 000 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 13 декабря в 15:34



8 958 745-72-57

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Зиля
Риелтор
На Авито с января 2016

Подписаться на продавца

№ 2283927836, 1316 (+22)

Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О квартире

Этаж: 4 из 5
Количество комнат: 2
Тип комнат: изолированные
Общая площадь: 51 м²
Площадь кухни: 10 м²
Жилая площадь: 41 м²
Ремонт: косметический
Санузел: раздельный
Балкон или лоджия: лоджия
Вид из окон: на улицу, во двор
Дополнительно: мебель

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, муниципальное образование город Чистополь, Чистополь, ул. Мира, 36

Показать карту

Описание

Продаётся 2комнатная квартира по ул Мира дом 36. Квартира с хорошим ремонтом. Имеется лоджия, рамы алюминеевые, обшит пластиком. Капитальный ремонт в доме произведён. Просторная кухня, изолированеые комнаты. Натяжные по очки в зале и на кухне. При продаже остаётся кухонный гарнитур, вместительный шкаф-купе, диван. Документы к продаже готовы. Один собственник. Услуги риэлтора по подбору недвижимости и оформлению в собственность 15 000 руб.

https://www.avito.ru/chistopol/kvartiry/2-k._kvartira_51m_45et._2283927836

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Квартиры | Поиск по объявлениям | Чистополь

Чистополь · Недвижимость · Квартиры · Купить · 3-комнатные · Вторичка

3-к. квартира, 52 м², 5/5 эт.

2 000 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | Вчера в 14:55

8 958 746-27-44

Написать сообщение

Алина Мухамадиева
Частное лицо
На Авито с января 2017

№ 2226868455, 1676 (+308)

О квартире

Этаж: 5 из 5
Количество комнат: 3
Тип комнат: смежные
Общая площадь: 52 м²
Площадь кухни: 7 м²
Ремонт: косметический
Санузел: совмещенный
Балкон или лоджия: балкон
Вид из окон: на улицу
Дополнительно: мебель, кондиционер

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, муниципальное образование город Чистополь, Чистополь, ул. Мира, 20

Показать карту

Описание

Квартира находится на 5 этаже.
Все комнаты светлые.
Полы в квартире плитка и ламинат хорошего качества.
Выход на балкон из зала.
Вид со всех окон выходит на Каму, очень красиво.
В дворе дома детская площадка. Рядом есть несколько садиков.
Рядом магазин Пятерочка.
Автобусные остановки в шаговой доступности.
Открытая парковка по дворе и прям возле дома.
По всем интересующим вопросам звоните по телефону!

https://www.avito.ru/chistopol/kvartiry/3-k._kvartira_52m_55et._2226868455

Для определения рыночной стоимости объекта воспользуемся методом корректировок. В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие виды и величины корректировок:

1. Корректировка на условия сделки
2. Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи
3. Корректировка на местоположение
4. Корректировки на конструктивные элементы
5. Корректировка на этаж
6. Корректировка на площадь
7. Корректировка на площадь кухни
8. Корректировка на наличие балкона/лоджии
9. Корректировка на внутреннюю отделку квартиры
10. Корректировка на санузел

Рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

1. **Корректировка на условия сделки.** Условия продажи во всех случаях были типичными, рыночными.
2. **Корректировка на разницу между ценой предложения и ценой продажи.** В связи с отсутствием практики открытого доступа к информации о заключенных сделках и обнародования результатов сделок, использованы данные о предложениях к продаже сопоставимых квартир.

С учетом текущей ситуации на рынке недвижимости, параметров квартиры и ее ликвидности, поправка на уторгование определялась на основе «Справочника оценщика недвижимости» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», 2019 г., стр. 294). Оцениваемая квартира позиционируется в сегменте массового жилья советской постройки.

Выбор конкретного значения этой величины осуществляет оценщик внутри приведенного диапазона с учетом факторов ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

В нашем случае объект оценки расположен в городе Чистополь, с неактивным рынком недвижимости. Поэтому интервал скидок принят именно по неактивному рынку. Значение скидки на торг принято среднее значение из интервала скидок, а именно 9,2% от цены предложения.

Таблица 14.1 Скидки на торг по данным справочника оценщика недвижимости

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений квартир			
1. Старый фонд	10,4%	6,4%	14,5%
2. Массовое жилье советской постройки	9,2%	5,6%	12,7%
3. Массовое современное жилье	8,2%	4,9%	11,5%
4. Жилье повышенной комфортности	9,5%	5,6%	13,5%

3. **Корректировка на месторасположение.** В нашем случае сравниваемые объекты-аналоги имеют одинаковое по привлекательности месторасположение, т.к. расположены в соседних домах по улице, поэтому введение корректировок по данному фактору не требуется.

4. **Корректировки на конструктивные элементы.** В нашем случае оцениваемая квартира расположена в кирпичном доме, аналоги – также в кирпичных домах.
   Введение корректировки на конструктивные элементы не требуется.
5. **Корректировка на этаж.** Стоимость 1 кв.м общей площади квартир, расположенных на средних этажах жилого дома, как правило, в определенном соотношении превышает стоимость 1 кв.м общей площади квартир, расположенных на нижних и верхних этажах. Величина корректировки на первый этаж составляет 5-7%. Величина корректировки на последний этаж составляет 3-5%.

В нашем случае оцениваемые квартиры расположены на первом и на втором этажах жилого многоквартирного дома. Исследования рынка квартир в г. Чистополь показали, что этажность размещения квартир не является существенным ценообразующим фактором, что во многом связано с небольшой этажностью жилых домов в городе. Корректировка на этаж в данном случае не требуется.

6. **Корректировка на площадь помещений.** Данная корректировка учитывает снижение стоимости в пересчете на единицу сравнения (кв. м) с увеличением площади помещений в соответствии с принципом убывающей предельной полезности (платежеспособный спрос на объект меньшей площади выше). Данная поправка вносится только в случае, если площадь объекта оценки существенно отклоняется от площади аналога.

Масштаб (ликвидность). На стоимость 1 кв.м квартиры влияет и величина площади – чем меньше площадь, тем дороже удельный показатель. Это обусловлено объективными причинами. Небольшие объекты более ликвидны, т.к. количество потенциальных покупателей небольших объектов больше. Крупные объекты недвижимости в состоянии приобрести крайне ограниченное количество лиц.

Эффект ликвидности легко проследить на примере рынка квартир как наиболее развитого и однородного по составу, что в значительной степени облегчает прямое сравнение. Так, по удельному показателю при прочих равных условиях трехкомнатные квартиры на 15%-20% дешевле однокомнатных квартир. Это при том, что их площадь отличается приблизительно лишь в 2 раза.

Необходимость внесения поправки на масштаб обусловлена лишь в тех случаях, когда по данным рынка четко прослеживается закономерность, отражающая снижение удельной стоимости единицы площади объекта при увеличении его общей площади.

В нашем случае общая площадь сравниваемых объектов не существенно отличается от площади оцениваемых квартир. Соответственно, введение корректировки на площадь не требуется.

7. **Корректировка на площадь кухни.** Данная поправка вводится в том случае, если площадь кухни оцениваемого объекта существенно отличается от площади кухни аналога. В нашем случае информация о площади кухни оцениваемой квартиры отсутствует. Введение корректировки не требуется.
8. **Корректировка на наличие балкона / лоджии.** Наличие балкона/лоджии является дополнительным улучшением и является предпочтительным для квартиры. У оцениваемых квартиры отсутствуют балконы. Исследования рынка квартир в г. Чистополь показали, что наличие балкона не является существенным ценообразующим фактором. Поэтому введение корректировок на балкон/лоджию не требуется.
9. **Корректировка на внутреннюю отделку квартиры.** Введение корректировки требуется в тех случаях, когда отделочные работы сравниваемых квартир имеют качественные отличия. Для определения качественного уровня отделочных работ Оценщик использует типовую

градацию отделочных работ наиболее характерную для населенных пунктов Республики Татарстан, представленную в таблице 15.1.

Таблица 15.1. Типы отделки/ виды ремонтов

Тип отделки	Характеристика
Бюджетный	Самый недорогой в исполнении и в то же время самый быстрый вариант отделки. Он предполагает собой поверхностное оформление помещения, без основательной, глубокой подготовки стен, потолка. К такому типу ремонта можно отнести шпаклевку, оклейку бюджетных обоев, установку натяжного потолка или его окраску. Пол дополнительно не выравнивается, как правило, настилается линолеум и устанавливается плинтусы. Также устанавливается счетчик электроэнергии с автоматикой, розетки, выключатели, сантехника, подвешиваются люстры и другие осветительные приборы. К данному типу отделки можно отнести муниципальную (чистовую) отделку, которую предоставляют застройщики во вновь сданных современных домах эконом-класса.
Современный	Основу такой отделки составляют работы, которые типичны для большинства квартир. Они, как правило, не связаны с перепланировкой квартиры. В перечень выполняемых работ, как правило, входят: устройство перегородок (пеноблок, ГКП, пазогребневые блоки и т.д.); разводка труб для сантехники; выравнивание пола (устройство стяжки или/и финишная подготовка наливными растворами); оштукатуривание потолка или устройство подвесных конструкций (ГКЛ); выравнивание поверхности стен и перегородок растворами гипсовой штукатурки; шпатлевание стен и потолка; укладка напольного покрытия (плитка, ламинат, паркетная доска); склеивание стен обоями или их окрашивание (в последнем случае количество слоев шпатлевки увеличивается; возможно армирование малярной сеткой); окрашивание поверхности потолка; установка и подключение сантехнических приборов (ванна, душевая кабина, унитаз, раковина); крепление плинтусов. В данном типе отделки используются современные и качественные материалы
Комфортный	Комфортный тип представляет собой ремонт квартиры с использованием современных технологий, строительных и отделочных материалов высокого качества. Как правило, комфортный ремонт служит для повышения комфортабельности вторичного жилья, поэтому чаще всего выполняются: перепланировка помещений с новым зонированием жилых зон и мест общего пользования, звуко- теплоизоляция в квартире и на балконе/лоджии, устройство теплых полов, использование современных дизайнерских решений в оформлении и организации пространства с учетом особенностей конкретного помещения.
Элитный	Элитный ремонт квартир подразумевает неповторимый дизайн интерьера. Элитный ремонт начинается с разработки дизайн-проекта. На объектах элитного класса, применяются лучшие и дорогостоящие материалы и оборудование. Технологически это самый сложный уровень с применением инновационных технологий и оборудования при выполнении работ. Такой уровень ремонта квартиры можно доверить только профессионалам-дизайнерам самого высокого класса. Элитный ремонт применяется при желании перестроить квартиру, ввести какие-то сложные дизайнерские элементы, перестроить все с нуля.

В ходе проведения визуального осмотра оценщиком было установлено, что во всех оцениваемых квартирах хорошее состояние отделочных работ, как и у сравниваемых объектов. Поэтому введение корректировок на состояние отделки не требуется.

10. **Корректировка на санузел.** Наличие совмещенного санузла более предпочтительно, чем раздельный санузел. У оцениваемых комнат, как и у всех объектов-аналогов санузел совмещенный или раздельный. В нашем случае корректировка на санузел не требуется.

Из полученной в результате исследования рынка информации о предложениях к продаже были отобраны аналоги, которые имеют характеристики, наиболее близкие к объекту оценки для сравнения по выделенным параметрам, и произведен расчет стоимости объекта (табл. 15.2-15.5).

Рыночная стоимость объекта оценки определяется как среднеарифметическая величина итоговых скорректированных цен объектов-аналогов.

Таблица 15.2 Расчет стоимости квартиры №8 на основе внесения поправок в цены сопоставимых объектов по элементам и единицам сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
1	2	3	4	5	6	7
Источник информации	-	-	Сайт avito.ru 8-958-745-20-53	Сайт Avito.ru 8-958-725-25-65	Сайт Avito.ru 8-969-889-18-59	Сайт Avito.ru 8-958-723-57-89
Общая стоимость	руб.	-	1 150 000	1 100 000	1 100 000	1 000 000
Общая площадь	кв.м	22,50	31,00	30,50	31,00	30,00
Полезная площадь	кв.м	11,90	18,00	18,10	17,00	17,00
Площадь кухни	кв.м	5,00	6,00	6,10	6,00	6,50
Цена за единицу общей площади	**руб/кв.м**	**-**	**37 097**	**36 066**	**35 484**	**33 333**
Местоположение и окружение	-	г. Чистополь, ул. Малореченская, д. 31/1, кв. 8	г. Чистополь, ул. Мира, д. 18	г. Чистополь, ул. Мира, д. 16	г. Чистополь, ул. Комсомольская, 5	г. Чистополь, ул. Мира, 38
Разрешенное использование, права иных лиц	-	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Этаж/этажность	-	1/2	1/5	1/3	5/5	4/5
Внутренняя отделка, улучшения		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Транспортная доступность	-	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Инфраструктура (объекты социальной инфраструктуры и т.п.)	-	все коммуникации	аналогичная	аналогичная	аналогичная	аналогичная
Права собственности	-	полное	полное	полное	полное	полное
Условия финансирования	-	единовременное	единовременное	единовременное	единовременное	единовременное
1. Условия сделки	-	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб.	-	0	0	0	0
2. Разница между ценой предложения и ценой продажи	-	продажа	торг имеется	торг имеется	торг имеется	торг имеется
Корректировка	%	-	-9,2%	-9,2%	-9,2%	-9,2%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	-3 413	-3 318	-3 265	-3 067
3. Местоположение	-	см. п. 15.	одинаковое	одинаковое	одинаковое	одинаковое
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0
4. Конструктивные элементы (материал стен)	-	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0
5. Этаж	-	1	1	1	5	4
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0

Таблица 15.2 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
6. Отклонение общей площади сравниваемых квартир	кв.м	-	8,5	8,0	8,5	7,5
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0
7. Отклонение площади кухни сравниваемых квартир	-	-	1,0	1,1	1,0	1,5
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м		0	0	0	0
8. Балкон (лоджия)	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	имеется	имеется
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0
9. Внутренняя отделка, улучшения	-	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0
10. Санузел	-	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м		0	0	0	0
Алгебраическая сумма корректировок	руб/кв.м		-3 413	-3 318	-3 265	-3 067
- в процентном выражении от исходной величины	%		-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная цена	руб/кв.м		33 684	32 748	32 219	30 267
Разница между скорректированными величинами	%	-	10%			
Усредненное значение скорректированных величин	руб/кв.м	32 230				
Рыночная стоимость объекта оценки скорректированная, руб.	руб.	**725 000**	-			

Таблица 15.3 Расчет стоимости квартиры №13 на основе внесения поправок в цены сопоставимых объектов по элементам и единицам сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
Источник информации	-	-	Сайт avito.ru 8-958-404-13-06	Сайт Avito.ru 8-958-720-99-76	Сайт Avito.ru 8-958-745-72-57	Сайт Avito.ru 8-958-746-27-44
Общая стоимость	руб.	-	2 000 000	2 000 000	2 000 000	2 000 000
Общая площадь	кв.м	53,50	55,00	56,00	51,00	52,00
Полезная площадь	кв.м	35,70	30,00	50,00	41,00	35,00
Площадь кухни	кв.м	5,00	5,00	6,00	10,00	7,00
Цена за единицу общей площади	**руб/кв.м**	**-**	**36 364**	**35 714**	**39 216**	**38 462**
Местоположение и окружение	-	г. Чистополь, ул. Малореченская, д. 31/1, кв. 13	г. Чистополь, ул. Малореченская, 31/1	г. Чистополь, ул. Мира, д. 16	г. Чистополь, ул. Мира, д. 36	г. Чистополь, ул. Мира, 20
Разрешенное использование, права иных лиц	-	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Этаж/этажность	-	2/2	1/2	1/3	4/5	4/5
Внутренняя отделка, улучшения		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Транспортная доступность	-	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Инфраструктура (объекты социальной инфраструктуры и т.п.)	-	все коммуникации	аналогичная	аналогичная	аналогичная	аналогичная
Права собственности	-	полное	полное	полное	полное	полное
Условия финансирования	-	единовременное	единовременное	единовременное	единовременное	единовременное
1. Условия сделки	-	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб.	-	0	0	0	0
2. Разница между ценой предложения и ценой продажи	-	продажа	торг имеется	торг имеется	торг имеется	торг имеется
Корректировка	%	-	-9,2%	-9,2%	-9,2%	-9,2%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	-3 345	-3 286	-3 608	-3 538
3. Местоположение	-	см. п. 15.	одинаковое	одинаковое	одинаковое	одинаковое
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0
4. Конструктивные элементы (материал стен)	-	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0
5. Этаж	-	2	1	1	4	4
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0

Таблица 15.3 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
6. Отклонение общей площади сравниваемых квартир	кв.м	-	1,5	2,5	-2,5	-1,5
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0
7. Отклонение площади кухни сравниваемых квартир	-	-	0,0	1,0	5,0	2,0
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м		0	0	0	0
8. Балкон (лоджия)	-	отсутствует	отустствует	отустствует	имеется	имеется
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0
9. Внутренняя отделка, улучшения	-	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0
10. Санузел	-	совмещенный	совмещенный	совмещенный	раздельный	совмещенный
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м		0	0	0	0
Алгебраическая сумма корректировок	руб/кв.м		-3 345	-3 286	-3 608	-3 538
- в процентном выражении от исходной величины	%		-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная цена	руб/кв.м		33 018	32 429	35 608	34 923
Разница между скорректированными величинами	%	-	9%			
Усредненное значение скорректированных величин	руб/кв.м	33 990				
Рыночная стоимость объекта оценки скорректированная, руб.	руб.	**1 818 000**	-			

Таблица 15.4 Расчет стоимости квартиры №16 на основе внесения поправок в цены сопоставимых объектов по элементам и единицам сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
1	2	3	4	5	6	7
Источник информации	-	-	Сайт avito.ru 8-958-745-20-53	Сайт Avito.ru 8-958-725-25-65	Сайт Avito.ru 8-969-889-18-59	Сайт Avito.ru 8-958-723-57-89
Общая стоимость	руб.	-	1 150 000	1 100 000	1 100 000	1 000 000
Общая площадь	кв.м	18,70	31,00	30,50	31,00	30,00
Полезная площадь	кв.м	8,90	18,00	18,10	17,00	17,00
Площадь кухни	кв.м	5,00	6,00	6,10	6,00	6,50
Цена за единицу общей площади	**руб/кв.м**	**-**	**37 097**	**36 066**	**35 484**	**33 333**
Местоположение и окружение	-	г. Чистополь, ул. Малореченская, д. 31/1, кв. 16	г. Чистополь, ул. Мира, д. 18	г. Чистополь, ул. Мира, д. 16	г. Чистополь, ул. Комсомольская, 5	г. Чистополь, ул. Мира, 38
Разрешенное использование, права иных лиц	-	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Этаж/этажность	-	2/2	1/5	1/3	5/5	4/5
Внутренняя отделка, улучшения		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Транспортная доступность	-	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Инфраструктура (объекты социальной инфраструктуры и т.п.)	-	все коммуникации	аналогичная	аналогичная	аналогичная	аналогичная
Права собственности	-	полное	полное	полное	полное	полное
Условия финансирования	-	единовременное	единовременное	единовременное	единовременное	единовременное
1. Условия сделки	-	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб.	-	0	0	0	0
2. Разница между ценой предложения и ценой продажи	-	продажа	торг имеется	торг имеется	торг имеется	торг имеется
Корректировка	%	-	-9,2%	-9,2%	-9,2%	-9,2%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	-3 413	-3 318	-3 265	-3 067
3. Местоположение	-	см. п. 15.	одинаковое	одинаковое	одинаковое	одинаковое
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0
4. Конструктивные элементы (материал стен)	-	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0
5. Этаж	-	2	1	1	5	4
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0

Таблица 15.4 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
6. Отклонение общей площади сравниваемых квартир	кв.м	-	12,3	11,8	12,3	11,3
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0
7. Отклонение площади кухни сравниваемых квартир	-	-	1,0	1,1	1,0	1,5
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м		0	0	0	0
8. Балкон (лоджия)	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	имеется	имеется
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0
9. Внутренняя отделка, улучшения	-	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0
10. Санузел	-	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м		0	0	0	0
Алгебраическая сумма корректировок	руб/кв.м		-3 413	-3 318	-3 265	-3 067
- в процентном выражении от исходной величины	%		-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная цена	руб/кв.м		33 684	32 748	32 219	30 267
Разница между скорректированными величинами	%	-	10%			
Усредненное значение скорректированных величин	руб/кв.м	32 230				
Рыночная стоимость объекта оценки скорректированная, руб.	руб.	**603 000**	-			

Таблица 15.5 Расчет стоимости квартиры №19 на основе внесения поправок в цены сопоставимых объектов по элементам и единицам сравнения

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
1	2	3	4	5	6	7
Источник информации	-	-	Сайт avito.ru 8-958-745-20-53	Сайт Avito.ru 8-958-725-25-65	Сайт Avito.ru 8-969-889-18-59	Сайт Avito.ru 8-958-723-57-89
Общая стоимость	руб.	-	1 150 000	1 100 000	1 100 000	1 000 000
Общая площадь	кв.м	18,70	31,00	30,50	31,00	30,00
Полезная площадь	кв.м	8,90	18,00	18,10	17,00	17,00
Площадь кухни	кв.м	5,00	6,00	6,10	6,00	6,50
Цена за единицу общей площади	**руб/кв.м**	**-**	**37 097**	**36 066**	**35 484**	**33 333**
Местоположение и окружение	-	г. Чистополь, ул. Малореченская, д. 31/1, кв. 19	г. Чистополь, ул. Мира, д. 18	г. Чистополь, ул. Мира, д. 16	г. Чистополь, ул. Комсомольская, 5	г. Чистополь, ул. Мира, 38
Разрешенное использование, права иных лиц	-	жилье	жилье	жилье	жилье	жилье
Этаж/этажность	-	2/2	1/5	1/3	5/5	5/5
Внутренняя отделка, улучшения		хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Транспортная доступность	-	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Инфраструктура (объекты социальной инфраструктуры и т.п.)	-	все коммуникации	аналогичная	аналогичная	аналогичная	аналогичная
Права собственности	-	полное	полное	полное	полное	полное
Условия финансирования	-	единовременное	единовременное	единовременное	единовременное	единовременное
1. Условия сделки	-	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа	чистая продажа
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб.	-	0	0	0	0
2. Разница между ценой предложения и ценой продажи	-	продажа	торг имеется	торг имеется	торг имеется	торг имеется
Корректировка	%	-	-9,2%	-9,2%	-9,2%	-9,2%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	-3 413	-3 318	-3 265	-3 067
3. Местоположение	-	см. п. 15.	одинаковое	одинаковое	одинаковое	одинаковое
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0
4. Конструктивные элементы (материал стен)	-	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный	кирпичный
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0
5. Этаж	-	2	1	1	5	5
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0

Таблица 15.5 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7
6. Отклонение общей площади сравниваемых квартир	кв.м	-	12,3	11,8	12,3	11,3
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0
7. Отклонение площади кухни сравниваемых квартир	-	-	1,0	1,1	1,0	1,5
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м		0	0	0	0
8. Балкон (лоджия)	-	отсутствует	отсутствует	отсутствует	имеется	имеется
Корректировка	%	-	0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0
9. Внутренняя отделка, улучшения	-	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Сумма корректировки	руб/кв.м	-	0	0	0	0
10. Санузел	-	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный	совмещенный
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Сумма корректировки	руб/кв.м		0	0	0	0
Алгебраическая сумма корректировок	руб/кв.м		-3 413	-3 318	-3 265	-3 067
- в процентном выражении от исходной величины	%		-9%	-9%	-9%	-9%
Скорректированная цена	руб/кв.м		33 684	32 748	32 219	30 267
Разница между скорректированными величинами	%	-	10%			
Усредненное значение скорректированных величин	руб/кв.м	32 230				
Рыночная стоимость объекта оценки скорректированная, руб.	руб.	**603 000**	-			

Таблица 15.6 Сводные результаты по сравнительному подходу

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м
1	Однокомнатная квартира, адрес: РТ, г. Чистополь, ул. Малореченская, 31/1, кв. 8	16:42:201102:951	22,5	**725 000**	32 222
2	Двухкомнатная квартира, адрес: РТ, г. Чистополь, ул. Малореченская, 31/1, кв. 13	16:42:201102:956	53,5	**1 818 000**	33 981
3	Двухкомнатная квартира, адрес: РТ, г. Чистополь, ул. Малореченская, 31/1, кв. 16	16:42:201102:959	18,7	**603 000**	32 246
4	Двухкомнатная квартира, адрес: РТ, г. Чистополь, ул. Малореченская, 31/1, кв. 19	16:42:201102:962	18,7	**603 000**	32 246
ИТОГО:				**3 749 000**	

Стоимость объекта оценки,
определенная сравнительным подходом, составляет:
3 749 000 (Три миллиона семьсот сорок девять тысяч) рублей.

16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА 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 стоимости оцениваемого объекта (с учетом целей оценки). Сумма весовых коэффициентов должна составлять 1 (100%).

16.1.Описание процедуры согласования

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех 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.

16.2.Обоснование выбора использованных весов

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости объекта оценки.

Затратный подход. Этот подход заключен в расчете восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка, либо для объектов с незначительным износом.

Доходный подход. Доходный подход отражает намерения потенциального инвестора, однако при его использовании применяется достаточно много субъективных предложений, что может быть отнесено к недостаткам данного подхода. Учитывая экономическую ситуацию, сложившуюся в стране на сегодняшний день трудно прогнозировать такие цифры как ставка дисконта, процент инфляции и т.п.

Сравнительный подход. Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, этот подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Согласование – получение итоговой величины стоимости объекта оценки как обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Оценщик определяет, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им, руководствуясь критериями согласования, такими как: соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемой недвижимости и т.п.; точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность использованной информации. На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением различных подходов.

Затратный подход в наибольшей степени учитывает затраты на создание подобного объекта. Однако в отличие от подхода сравнительного анализа продаж он не может в полном объеме учесть затруднения в поисках потенциального покупателя, которому необходим был бы объект именно с таким функциональным назначением, а также с особенностями конструктивных и планировочных решений и с данным местоположением. Результат стоимости, полученный с применением затратного подхода к оценке недвижимости, не учитывает его коммерческую привлекательность и состояние рынка недвижимости в регионе.

В нашем случае было принято решение об отказе от использования расчетов по затратному подходу по следующей причине. Затратный подход для оценки непосредственно земли не применяется. Земля не может оцениваться по затратам на ее воспроизводство или замещение, так как она нерукотворна и не может быть воспроизведена физически, за исключением уникальных случаев создания искусственных островов.

Доходный подход в большей степени применим относительно объектов коммерческой недвижимости, имеющих экономически привлекательное месторасположение. Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов в соответствии с требованиями инвестора. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др. В нашем случае методы доходного подхода не применимы, т.к. уровень цен в жилищном секторе опустился ниже себестоимости строительства.

Кроме того, исследования рынка жилой недвижимости с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети Интернет, собственной базы данных не выявили предложений к аренде или сделок по предоставлению в аренду сопоставимых объектов.

В связи с тем, что отсутствует достоверная и полноценная информация о возможности получения будущих доходов от сдачи в аренду оцениваемых земельных участков, доходный подход не применялся.

Степень развития рынка недвижимости на дату оценки, наличие достаточного объема информации по сделкам с сопоставимыми объектами для проведения достоверного сравнительного анализа, а также отсутствие у объекта оценки исключительных экономических выгод или каких-либо обременений, не отражающих общее состояние рынка, позволяют подходу сравнительного анализа продаж присвоить максимальный рейтинг 10 баллов.

Соответственно, результаты расчетов, полученные при использовании подхода сравнительного анализа продаж, принимаются за рыночную стоимость объекта.

Согласование полученных результатов производится по формуле:

*(Сз*Rз + Ср*Rр)/ (Rз + Rр), где*

С - стоимость объекта, рассчитанная по одному из методов;

R - рейтинг каждого метода.

Мы присвоили:

1. Подходу сравнительного анализа продаж – 10 баллов.

Таблица 16.1 Согласование подходов при определении рыночной стоимости объекта

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Затратный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Земельные участки					
1	Земельный участок	16:00:000000:1240	Не применялся	Не применялся	2 624 000
2	Земельный участок	16:00:000000:1241	Не применялся	Не применялся	3 267 000
3	Земельный участок	16:00:000000:44	Не применялся	Не применялся	15 365 000
4	Земельный участок	16:00:000000:876	Не применялся	Не применялся	12 815 000
5	Земельный участок	16:42:000000:996	Не применялся	Не применялся	758 000
6	Земельный участок	16:42:201102:1019	Не применялся	Не применялся	3 162 000
7	Земельный участок	16:42:201102:1023	Не применялся	Не применялся	2 616 000
8	Земельный участок	16:42:201102:1028	Не применялся	Не применялся	2 448 000
9	Земельный участок	16:42:201102:1029	Не применялся	Не применялся	4 790 000
10	Земельный участок	16:42:201102:1052	Не применялся	Не применялся	625 000
11	Земельный участок	16:42:201102:1053	Не применялся	Не применялся	625 000
12	Земельный участок	16:42:201102:1054	Не применялся	Не применялся	625 000
13	Земельный участок	16:42:201102:1057	Не применялся	Не применялся	682 000
14	Земельный участок	16:42:201102:1058	Не применялся	Не применялся	625 000
15	Земельный участок	16:42:201102:472	Не применялся	Не применялся	1 620 000
16	Земельный участок	16:42:201102:529	Не применялся	Не применялся	7 700
17	Земельный участок	16:42:201102:530	Не применялся	Не применялся	25 100
18	Земельный участок	16:42:201102:531	Не применялся	Не применялся	8 800
19	Земельный участок	16:42:201102:532	Не применялся	Не применялся	57 000
20	Земельный участок	16:42:201102:533	Не применялся	Не применялся	243 900
21	Земельный участок	16:42:201102:534	Не применялся	Не применялся	460 000
22	Земельный участок	16:42:201102:535	Не применялся	Не применялся	376 700
23	Земельный участок	16:42:201102:616	Не применялся	Не применялся	371 000
24	Земельный участок	16:42:201102:816	Не применялся	Не применялся	1 220 000
25	Земельный участок	16:42:201102:821	Не применялся	Не применялся	5 058 000
26	Земельный участок	16:42:201102:823	Не применялся	Не применялся	10 196 000
27	Земельный участок	16:42:201102:824	Не применялся	Не применялся	6 845 000
28	Земельный участок	16:42:201102:825	Не применялся	Не применялся	6 922 000
29	Земельный участок	16:42:201102:826	Не применялся	Не применялся	8 159 000
30	Земельный участок	16:42:201102:869	Не применялся	Не применялся	375 000
31	Земельный участок	16:42:201102:993	Не применялся	Не применялся	400 000
32	Земельный участок	16:42:201102:994	Не применялся	Не применялся	428 000
33	Земельный участок	16:42:201102:995	Не применялся	Не применялся	648 000
34	Земельный участок	16:42:201102:996	Не применялся	Не применялся	5 351 000
35	Земельный участок	16:42:201103:316	Не применялся	Не применялся	29 000
36	Земельный участок	16:42:201103:317	Не применялся	Не применялся	51 000
	Итого:				99 879 200
Жилые помещения					
37	Жилое помещение	16:42:201102:951	Не применялся	Не применялся	725 000
38	Жилое помещение	16:42:201102:956	Не применялся	Не применялся	1 818 000
39	Жилое помещение	16:42:201102:959	Не применялся	Не применялся	603 000
40	Жилое помещение	16:42:201102:962	Не применялся	Не применялся	603 000
	Итого:				3 749 000
	ВСЕГО:				**103 628 200**

Проведенные расчеты и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

Рыночная стоимость объекта оценки составляет:
103 628 200 (Сто три миллиона шестьсот
двадцать восемь тысяч двести) рублей.

16.3 Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

Статьей 3 Закона об оценке установлено, что рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке. Для каждого объекта, оборачивающегося на рынке, существует некоторый диапазон цен, по которым может быть совершена сделка, а Оценщик определяет наиболее вероятную величину из указанного диапазона. Важно понимать, что рыночная сделка может быть совершена по значениям, лежащим внутри рыночного диапазона цен.

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

Для целей выполнения данного пункта ФСО №7 Оценщиком была использована методика, изложенная в Практических рекомендациях по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, авторы: Ильин М.О., к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет», Лебединский В.И., к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет».

Погрешность определения стоимости объекта оценки обуславливается следующими составляющими:

- погрешность исходных данных;
- погрешность методов расчета;
- субъективная погрешность, вносимая Оценщиком.

Погрешность исходных значений – исходные данные, используемые в расчетах, имеют свои рыночные разбросы, обусловленные указанными выше объектными и рыночными составляющими.

Погрешность методов расчета – каждая методика расчета привносит в итоговый результат свою собственную погрешность (ошибку).

Графически процесс формирования погрешности на примере метода сравнения продаж в сравнительном подходе к оценке показан на рис. 16.1, 16.2.

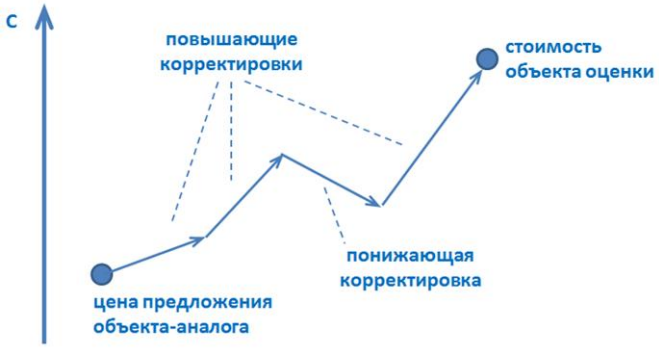


Рис. 16.1. Общая схема внесения корректировок

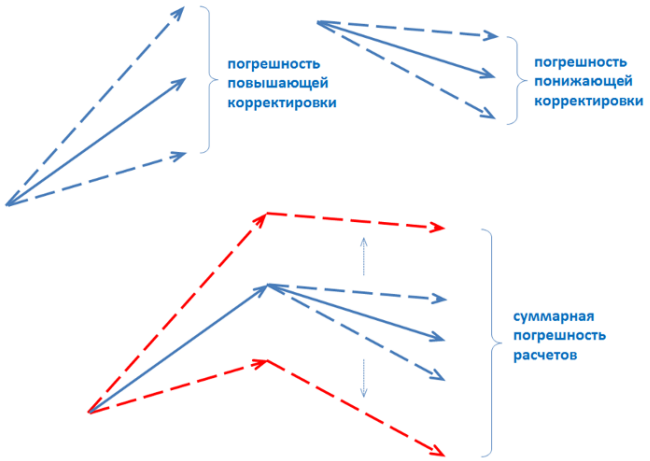


Рис. 16.2. Погрешность корректировок и суммарная погрешность расчета при двух корректировках

С некоторым упрощением суммарная погрешность расчетов может быть определена по следующей формуле:

$$\rho = \sum_{i=1}^{n} K_i \times D_{K_i}, \qquad (1)$$

где: ρ - суммарная погрешность расчета, %;

K_i - размер i – ой корректировки, %;

D_{K_i} - погрешность внесения i – ой корректировки.

В реальной оценочной практике расчет статистическими методами затруднен в связи со сложностью определения показателей *DKi*. Вместе с тем можно указать определенные ориентиры. Например, поверхностный анализ данных «Электронного справочника оценщика» на портале «Оценщики и Эксперты» показывает, что при уровне доверия 0,9 погрешность корректировок, вносимых на основе экспертного мнения, составляет порядка 33% (наиболее вероятная величина корректировки лежит в диапазоне: математическое ожидание ± 1/3 математического ожидания). При расчетном обосновании корректировок их точность обычно выше.

Дополнительно возникает вопрос соотнесения диапазонов, обусловленных рыночной конъюнктурой и погрешностью расчетов. Например, рыночный разброс цен, обусловленный объектно-рыночными аспектами, составляет 20%, а суммарная погрешность расчетов – 30%. Что должен брать оценщик за основу суждения о возможных границах интервала: 20%, 30% или их комбинацию? Можно предположить, что величина суммарной погрешности не будет превышать максимального значения по двум показателям. Например, если оценивается стандартная однокомнатная квартира в городе-миллионнике, разброс цен находится на уровне ± 5% (см. таблицу далее). Если суммарная погрешность расчетов превысит данную величину, интервал можно расширить.

Первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка – табл. 16.2.

Таблица 16.2 Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3, \qquad (2)$$

где: i - итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ - интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);

k_3 - значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы – рис. 16.3.

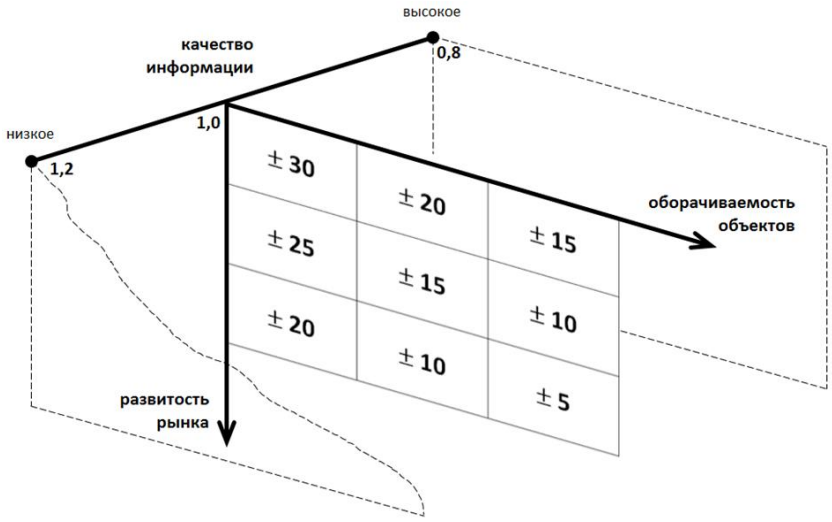


Рис. 16.3. 3D-матрица интервалов стоимости

В аналитическом виде наиболее распространенные виды интервалов можно представить следующим образом:

- величина *b* лежит в интервале от *a* до *c*, не включая их. Это открытый интервал, который обозначается как *(a; c)*;

- величина *b* лежит в интервале от *a* до *c*, включая их. Это закрытый интервал, который обозначается как *[a; c]*.

Поскольку в законе об оценочной деятельности не конкретизирован вид интервала, можно рекомендовать указывать более общий закрытый интервал – использовать оборот «включительно».

В эконометрике (разделе математической статистики, занимающейся изучением зависимостей между величинами экономического характера, прежде всего стоимостью) общепринято упрощение, в соответствии с которым вероятностный характер рыночной стоимости описывается в виде нормального (гауссового) распределения – рис. 16.4. Таким образом, в большинстве оценочных ситуаций, если у Оценщика нет оснований считать иначе, границы интервала целесообразно отображать симметрично относительно результата оценки, полученного в отчете об оценке.

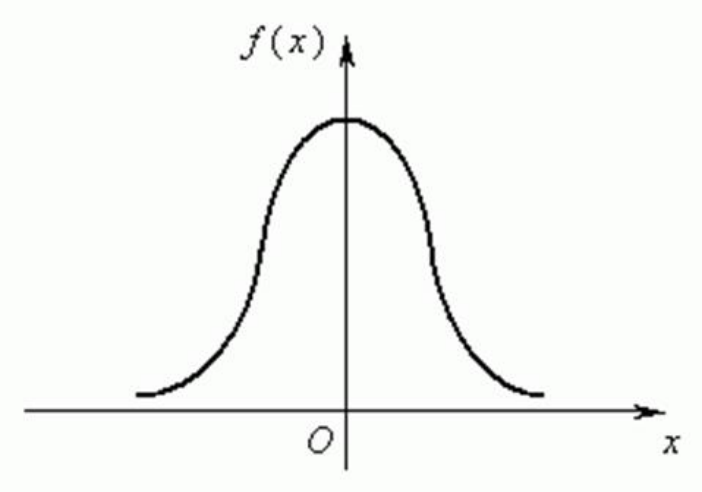


Рис. 16.4. Распределение Гаусса (нормальное распределение)

Отметим, что в некоторых работах эмпирически доказывается, что не всегда распределение рыночных цен соответствует нормальному. Например, в одном из источников отмечено, что подавляющее большинство распределений в малочисленных группах цен на гомогенные товары нельзя определить как нормальные, хотя их можно рассматривать как приблизительно симметричные (исследование было посвящено рынку крупной и мелкой бытовой техники, электроники, компьютерных комплектующих и периферии, сантехники, инструмента и пр.).

Не ставя под сомнение полезность подобных исследований, отметим, что любое моделирование, в т.ч. экономико-математическое, к которому относится и оценка стоимости, рассматривает объект моделирования с некоторым разумным упрощением. В подавляющем большинстве случаев, если у Оценщика нет оснований считать иначе, упрощение рыночного распределения до уровня нормального видится оправданным, поскольку, с одной стороны, позволяет применить развитый статистико-математический аппарат анализа подобных распределений, а с другой – не вносит существенного искажения в результаты моделирования.

Правила оформления математических элементов в научной литературе показывают, что интервал обычно указывается одним из трех способов:

1) указание граничных значений интервала – от *a* до *c*;

2) указание результата с возможным относительным разбросом – *b* в диапазоне *+/- 10%*;

3) указание результата с возможным абсолютным разбросом – *b* в диапазоне *+/- 10 000*.

Пункт 16 ФСО №3 дает Оценщику право округлять итоговый результат оценки. При этом законодательство об оценочной деятельности не содержит запрета на округление промежуточных

результатов оценки или других величин, указанных в отчете об оценке – информацию о границах интервала рекомендуется представлять в округленном виде.

Приведем расчет интервала (нижней и верхней границы) по объектам, входящим в состав объекта оценки; качество информации, использованной при проведении оценки, может быть охарактеризовано как «среднее», значение 1,0.

Для определения ширины интервала принимаем оборачиваемость активов: низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками).

По поводу развитости рынка: развитость низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров), так как объект расположен на значительном отдалении от крупного города, 135 км до г. Казани.

По земельным участкам. Оборачиваемость объектов низкая, крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками. Уникальные характеристики – это наличие ограничений пользования земельных участков, в ряде случаев необходимость подведения коммуникаций, разная категория земель и видов разрешенного использования. Поэтому определим ширину интервала (+/-30%).

По жилым помещениям. Оборачиваемость объектов высокая, стандартные квартиры. Поэтому определим ширину интервала (+/-15%).

Соответственно, по земельным участкам ширина интервала определяется как произведение: +/-30% х 1,0 = +/-30%. По жилым помещениям ширина интервала определяется как произведение: +/-15% х 1,0 = +/-15%.

Далее приведен расчет границ интервала по объектам, входящим в состав объекта оценки.

Таблица 16.3 Расчет границ интервала по объектам, входящим в состав объекта оценки

№ п/п	Наименование	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб.	Нижняя граница, руб.	Верхняя граница, руб.
1	2	3	4	5	6
Земельные участки					
1	Земельный участок	16:00:000000:1240	2 624 000	1 837 000	3 411 000
2	Земельный участок	16:00:000000:1241	3 267 000	2 287 000	4 247 000
3	Земельный участок	16:00:000000:44	15 365 000	10 756 000	19 975 000
4	Земельный участок	16:00:000000:876	12 815 000	8 971 000	16 660 000
5	Земельный участок	16:42:000000:996	758 000	531 000	985 000
6	Земельный участок	16:42:201102:1019	3 162 000	2 213 000	4 111 000
7	Земельный участок	16:42:201102:1023	2 616 000	1 831 000	3 401 000
8	Земельный участок	16:42:201102:1028	2 448 000	1 714 000	3 182 000
9	Земельный участок	16:42:201102:1029	4 790 000	3 353 000	6 227 000
10	Земельный участок	16:42:201102:1052	625 000	438 000	813 000
11	Земельный участок	16:42:201102:1053	625 000	438 000	813 000
12	Земельный участок	16:42:201102:1054	625 000	438 000	813 000
13	Земельный участок	16:42:201102:1057	682 000	477 000	887 000
14	Земельный участок	16:42:201102:1058	625 000	438 000	813 000
15	Земельный участок	16:42:201102:472	1 620 000	1 134 000	2 106 000
16	Земельный участок	16:42:201102:529	7 700	5 000	10 000
17	Земельный участок	16:42:201102:530	25 100	18 000	33 000
18	Земельный участок	16:42:201102:531	8 800	6 000	11 000
19	Земельный участок	16:42:201102:532	57 000	40 000	74 000
20	Земельный участок	16:42:201102:533	243 900	171 000	317 000
21	Земельный участок	16:42:201102:534	460 000	322 000	598 000
22	Земельный участок	16:42:201102:535	376 700	264 000	490 000
23	Земельный участок	16:42:201102:616	371 000	260 000	482 000

Таблица 16.3 Продолжение

1	2	3	4	5	6
24	Земельный участок	16:42:201102:816	1 220 000	854 000	1 586 000
25	Земельный участок	16:42:201102:821	5 058 000	3 541 000	6 575 000
26	Земельный участок	16:42:201102:823	10 196 000	7 137 000	13 255 000
27	Земельный участок	16:42:201102:824	6 845 000	4 792 000	8 899 000
28	Земельный участок	16:42:201102:825	6 922 000	4 845 000	8 999 000
29	Земельный участок	16:42:201102:826	8 159 000	5 711 000	10 607 000
30	Земельный участок	16:42:201102:869	375 000	263 000	488 000
31	Земельный участок	16:42:201102:993	400 000	280 000	520 000
32	Земельный участок	16:42:201102:994	428 000	300 000	556 000
33	Земельный участок	16:42:201102:995	648 000	454 000	842 000
34	Земельный участок	16:42:201102:996	5 351 000	3 746 000	6 956 000
35	Земельный участок	16:42:201103:316	29 000	20 000	38 000
36	Земельный участок	16:42:201103:317	51 000	36 000	66 000
	ИТОГО:		**99 879 200**	69 921 000	129 846 000
Жилые помещения					
37	Жилое помещение	16:42:201102:951	725 000	616 000	834 000
38	Жилое помещение	16:42:201102:956	1 818 000	1 545 000	2 091 000
39	Жилое помещение	16:42:201102:959	603 000	513 000	693 000
40	Жилое помещение	16:42:201102:962	603 000	513 000	693 000
	ИТОГО:		**3 749 000**	3 187 000	4 311 000
	ВСЕГО:		**103 628 200**	**73 108 000**	**134 157 000**

Из представленных расчетов следует, что стоимость объекта может находиться в интервале: от 73 108 000 руб. до 134 157 000 руб.

Оценщик **Р.Ф. Рафиков**

17. Приложения

- ***Фотографии объекта оценки.***
- ***Скриншоты страниц сети Интернет по объектам, выставленным на продажу.***
- ***Копии документов, содержащих информацию об Оценщике.***
- ***Копии документов на оцениваемое имущество.***
- ***Заключения специальных экспертиз: отсутствуют (эксперты не привлекались).***

Фотографии объекта оценки (земельный участок К№16:00:000000:1240)

Фото 1.

Фото 2.

Фото 3.

Фото 4.

Фото 5.

Фото 6.

Фото 7.

Фото 8.

Фото 9.

Фото 10.

Фото 11.

Земельный участок К№ 16:00:000000:1241

Фото 12.

Фото 13.

Фото 14.

Фото 15.

Фото 16.

Фото 17.

Фото 18.

Фото 19.

Фото 20.

Фото 21.

Земельный участок К№16:00:000000:44

Фото 22.

Фото 23.

Фото 24.

Фото 25.

Фото 26.

Фото 27.

Фото 28.

Фото 29.

Фото 30.

Фото 31.

Земельный участок К№16:00:000000:876

Фото 32.

Фото 33.

Фото 34.

Фото 35.

Фото 36.

Фото 37.

Фото 38.

Фото 39.

Фото 40.

Фото 41.

Земельный участок К№16:42:000000:996 (д. Змеево)

Фото 42.

Фото 43.

Фото 44.

Фото 45.

Земельный участок К№16:42:201102:1019

Фото 46.

Фото 47.

Фото 48.

Фото 49.

Фото 50.

Фото 51.

Земельный участок К№16:42:201102:1023

Фото 52.

Фото 53.

Фото 54.

Фото 55.

Фото 56.

Фото 57.

Фото 58.

Фото 59.

Фото 60.

Фото 61.

Фото 62.

Земельный участок К№16:42:201102:1028

Фото 63.

Фото 64.

Фото 65.

Фото 66.

Фото 67.

Фото 68.

Фото 69.

Фото 70.

Фото 71.

Фото 72.

Земельный участок К№ 16:42:201102:1029

Фото 73.

Фото 74.

Фото 75.

Фото 76.

Земельный участок К№16:42:201102:1052

Фото 77.

Фото 78.

Фото 79.

Фото 80.

Фото 81.

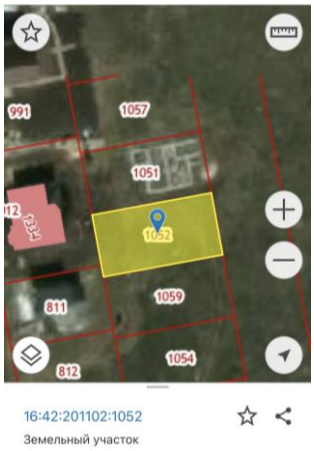


Фото 82.

Земельный участок К№ 16:42:201102:1053

Фото 83.

Фото 84.

Фото 85.

Земельный участок К№16:42:201102:1054

Фото 86.

Фото 87.

Фото 88.

Фото 89.

Фото 90.

Земельный участок К№16:42:201102:1057

Фото 91.

Фото 92.

Фото 93.

Фото 94.

Фото 95.

Земельный участок К№16:42:201102:1058

Фото 96.

Фото 97.

Фото 98.

Фото 99.

Фото 100.

Земельный участок К№16:42:201102:472

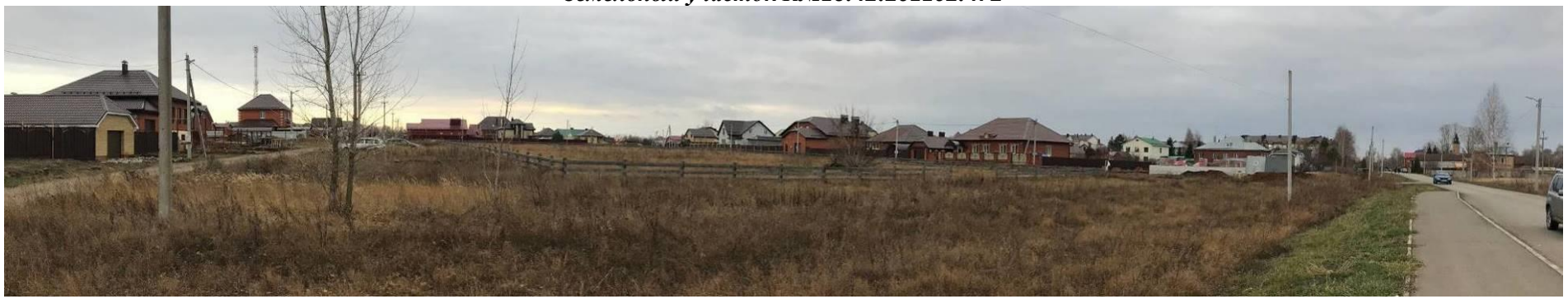


Фото 101.

Фото 102.

Фото 103.

Фото 104.

Фото 105.

Фото 106.

Фото 107.

Земельный участок К№16:42:201102:529 (трасса Чистополь-Булдырь)

Фото 108.

Фото 109.

Фото 110.

Фото 111.

Фото 112.

Фото 113.

Фото 114.

Фото 115.

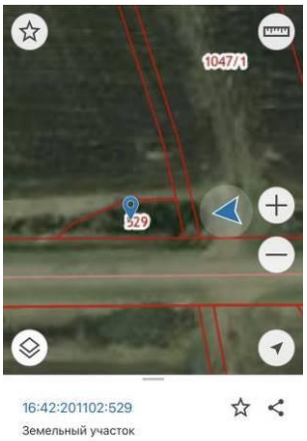


Фото 116.

Земельный участок К№16:42:201102:530 (д. Змеево)

Фото 117.

Фото 118.

Фото 119.

Фото 120.

Фото 121.

Фото 122.

Фото 123.

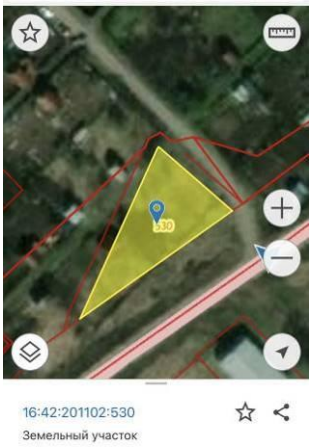


Фото 124.

Земельный участок К№16:42:201102:531 (д. Змеево)

Фото 125.

Фото 126. Окружение земельного участка

Фото 127.

Фото 128.

Фото 129.

Фото 130.

Фото 131.

Фото 132.

Земельный участок К№16:42:201102:532

Фото 133.

Фото 134.

Фото 135.

Фото 136.

Фото 137.

Фото 138.

Земельный участок К№16:42:201102:532 (д. Ерыклинский)

Фото 139.

Фото 140.

Фото 141.

Фото 142.

Земельный участок К№16:42:201102:534 (д. Змеево)

Фото 143.

Фото 144.

Фото 145.

Фото 146.

Фото 147.

Фото 148.

Фото 149.

Фото 150. Въезд на территорию

Фото 151.

Фото 152.

Фото 153.

Фото 154.

Фото 155.

Фото 156.

Земельный участок К№16:42:201102:535 (д. Ерыклинский)

Фото 157.

Фото 158.

Фото 159.

Фото 160.

Фото 161.

Фото 162.

Фото 163.

Фото 164.

Земельный участок К№16:42:201102:616

Фото 165.

Фото 166.

Фото 167.

Фото 168.

Фото 169.

Фото 170.

Фото 171.

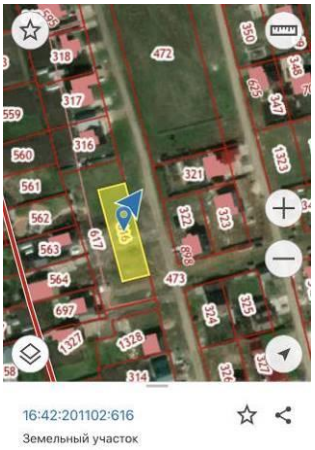


Фото 172.

Земельный участок К№16:42:201102:816

Фото 173.

Фото 174.

Фото 175.

Фото 176.

Фото 177.

Фото 178.

Фото 179.

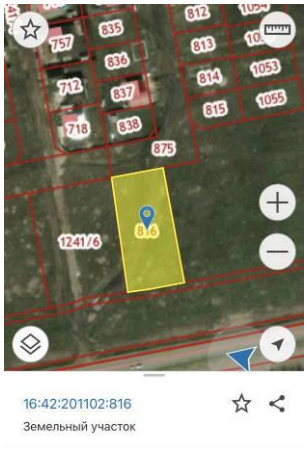


Фото 180.

Земельный участок К№16:42:201102:821

Фото 181.

Фото 182.

Фото 183.

Фото 184.

Земельный участок К№16:42:201102:823

Фото 185.

Фото 186.

Фото 187.

Фото 188.

Фото 189.

Фото 190.

Земельный участок К№16:42:201102:824

Фото 191.

Фото 192.

Фото 193.

Фото 194.

Земельный участок К№16:42:201102:825

Фото 195.

Фото 196.

Фото 197.

Фото 198.

Фото 199.

Фото 200.

Фото 201.

Фото 202.

Земельный участок К№16:42:201102:826

Фото 203.

Фото 204.

Фото 205.

Фото 206.

Фото 207.

Фото 208.

Земельный участок К№16:42:201102:869

Фото 209.

Фото 210.

Фото 211.

Фото 212.

Земельный участок К№16:42:201102:993

Фото 213.

Фото 214.

Фото 215.

Фото 216.

Земельный участок К№16:42:201102:994

Фото 217.

Фото 218.

Фото 219.

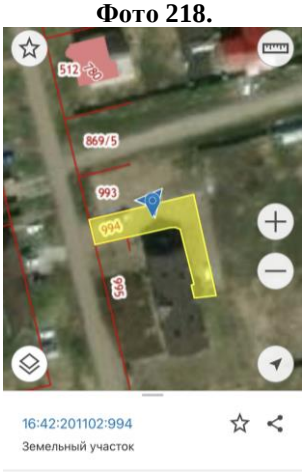


Фото 220.

Земельный участок К№16:42:201102:995

Фото 221.

Фото 222.

Фото 223.

Фото 224.

Земельный участок К№16:42:201102:996

Фото 225.

Фото 226.

Фото 227.

Фото 228.

Фото 229.

Фото 230.

Земельный участок К№16:42:201103:316 (рельеф – овраг)

Фото 231.

Фото 232.

Фото 233.

Фото 234.

Фото 235.

Фото 236.

Фото 237.

Фото 238.

Земельный участок К№16:42:201103:317 (рельеф – овраг)

Фото 239.

Фото 240.

Фото 241.

Фото 242.

Фото 243.

Фото 244.

Фото 245.

Фото 246.

Фотографии жилого помещения К№16:42:201102:951 (кв. 8)

Фото 247.

Фото 248.

Фото 249.

Фото 250.

Фото 251.

Фото 252.

Фото 253.

Фото 254.

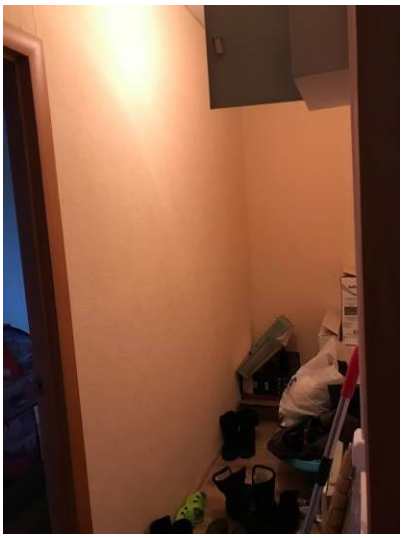


Фото 255.

Фото 256.

Фото 257.

Фото 258.

Фото 259.

Фото 260.

Фото 261.

Фото 262.

Фото 263.

Фото 264.

Фотографии жилого помещения К№16:42:201102:956 (кв.13)

Фото 265.

Фото 266.

Фото 267.

Фото 268.

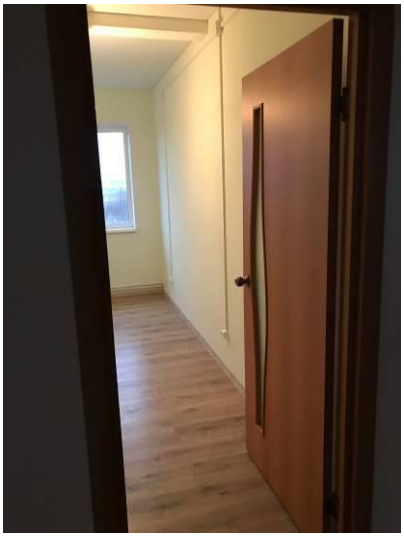


Фото 269.

Фото 270.

Фото 271.

Фото 272.

Фото 273.

Фото 274.

Фото 275.

Фото 276.

Фото 277.

Фото 278.

Фотографии жилого помещения К№16:42:201102:959 (кв.16)

Фото 279.

Фото 280.

Фото 281.

Фото 282.

Фото 283.

Фото 284.

Фото 285.

Фото 286.

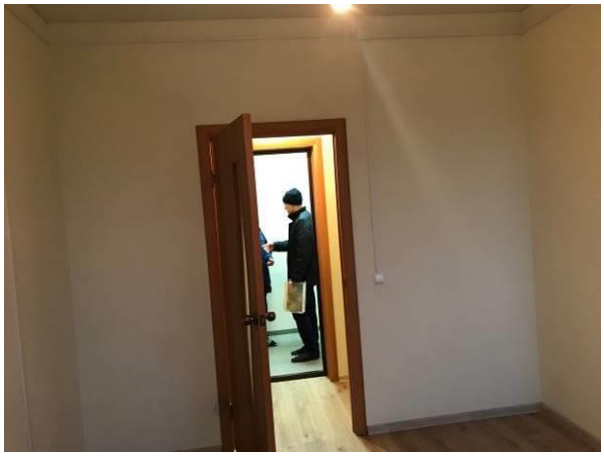


Фото 287.

Фотографии жилого помещения К№16:42:201102:962 (кв.19)

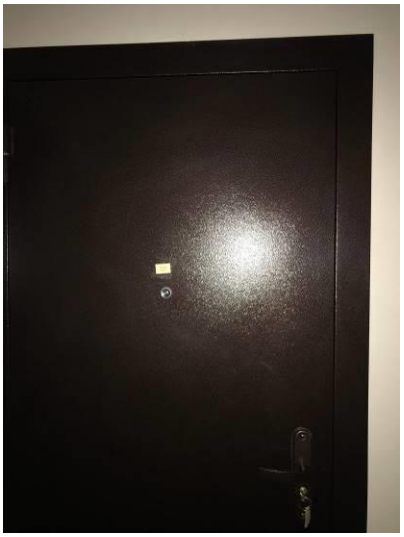


Фото 288.

Фото 289.

Фото 290.

Фото 291.

Фото 292.

Фото 293.

Фото 294.

Фото 295.

Фото 296.

Фото 297.

Фото 298.

Фото 299.

Скриншоты страниц сети Интернет по объектам, выставленным на продажу

Архивные объявления на avito.ru за 2020 г.

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

rafikov [выйти] | баланс: 7428 | выгрузки

Назад к поиску

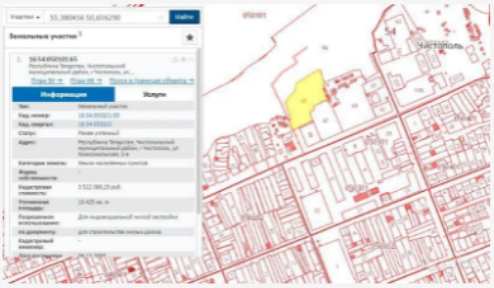
Участок 100 сот. (ИЖС)

₽7,500,000

chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_100_sot._izhs_1865465406

Категория	Земельные участки
Контакт	Наташа Исмагилова
Телефон	89872936152
Адрес	Республика Татарстан, Чистопольский р-н, Чистополь, Комсомольская ул., 1А

Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Тип	частное
Номер	1865465406
Метро	не задано
Расположение	Россия, Чистополь
Дата публикации	Thu Jan 30 2020
Дата обновления	Thu Jan 30 2020
Дата скачивания	Fri Jan 31 2020
Снимок оригинального объявления	открыть



Участок под строительство жилых домов! Эксклюзивное предложение !!! ОТЛИЧНЫЙ ВАРИАНТ ДЛЯ ЗАСТРОЙЩИКОВ! В продажу выставлены 10 425 кв.м. земли в поселке Водников Кадастровый номер 16:54:050101:65. Собственность ____ Это лучшее предложение на рынке !!! Территория находится в застроенной территории. Все коммуникации : газ. свет, водопровод находятся на участке. Отлично подойдет для строительства коттеджей! Легко можно разделить на несколько участков! Можно самим распланировать размещение домов или других объектов на территории. Есть возможность изменить вид разрешенного использования земли. Территория огорожена и закрыта от посторонних. Очень удобное расположение, в шаговой доступности садик, поликлиника, магазин, школа, кафе, остановка,5 минут от центра города, большая проходимость населения.

ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

rafikov [выйти] | баланс: 7421 | выгрузки

Назад к поиску

Участок 2 га (промназначения)

₽5,500,000

chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_1987523031

Категория	Земельные участки	**Оператор**	не установлен
Контакт	Раиль	**Тип**	компания
Телефон	89393173107	**Номер**	1987523031
Адрес	Республика Татарстан, Чистопольский р-н	**Метро**	не задано
		Расположение	Россия, Чистополь
		Дата публикации	Fri Aug 21 2020
		Дата обновления	Fri Aug 21 2020
		Дата скачивания	Fri Aug 21 2020
		Снимок оригинального объявления	открыть

Продам участок, перекрёстке Ибрагимова Кулясова выезд на Нежникамск. Отличное место для ведения бизнеса, 1 собственник физ лица. 1.92га.Торг.

ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ
The Russian Advertisements archive

rafikov [выйти] | баланс: 7416 | выгрузки

Назад к поиску

Участок 93.8 сот. (промназначения)

₽6,000,000

chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_93.8_sot._promnaznacheniya_2037136763

Категория	Земельные участки	**Оператор**	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Олег	**Тип**	частное
Телефон	89196827002	**Номер**	2037136763
Адрес	Республика Татарстан, Чистопольский р-н, муниципальное образование город Чистополь, Чистополь, ул. Чернышевского, 181	**Метро**	не задано
		Расположение	Россия, Чистополь
		Дата публикации	Tue Nov 24 2020
		Дата обновления	Tue Nov 24 2020
		Дата скачивания	Tue Nov 24 2020
		Снимок оригинального объявления	открыть

Фото отсутствует

Земельный участок - 9378 м² в черте города. Рядом с горгазом. Удобные подъездные пути (асфальт).Твёрдое покрытие Под строительство, торговлю и т.д. Земельный участок находиться в собственности Место нахождение Чистополь, улица Чернышевского, 181 Возможен торг или обмен. Форма оплаты любая.

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

rafikov [выйти] | баланс: 7423 | выгрузки

Назад к поиску

Участок 1.16 га (ИЖС)

₽10,000,000

chistopol/zemelnye_uchastki/uchastok_1.16_ga_izhs_1941119178

Категория	Земельные участки
Контакт	Частное лицо
Телефон	89874149388
Адрес	Республика Татарстан, Чистопольский р-н, Чистополь, ул. Тургенева, 49А

Оператор	ПАО "Мобильные ТелеСистемы"
Тип	частное
Номер	1941119178
Метро	не задано
Расположение	Россия, Чистополь
Дата публикации	Thu Jun 11 2020
Дата обновления	Thu Jun 11 2020
Дата скачивания	Fri Jun 12 2020
Снимок оригинального объявления	открыть

Земля в аренде под строительство катеджного поселка. Под Ж 2. На участке имеется не достроенный дом, гараж, беседка, вода, свет 220 в и 380 в, интернет на 6 точек. Пишите звоните отвечу на любые вопросы.

ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

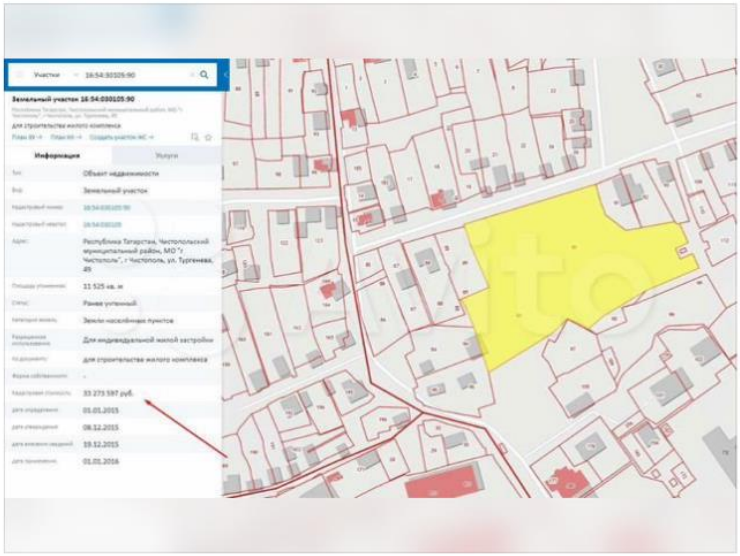
Земельные участки | Поиск по объявлениям | Чистопо

Чистополь · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 1,15 га (ИЖС)

150 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 11 ноября в 16:27



8 958 722-29-20

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Частное лицо
Агентство
На Авито с июня 2013

Контактное лицо
Руслан

Об участке

Площадь: 115 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, муниципальное образование город Чистополь, Чистополь

Показать карту

Описание

Продажа земельных участков ИЖС под Коттеджный посёлок размежованых по 10 соток, успей преобрести количество ограниченно цена 150 000 руб за 1 сотку. С видом на Каму, 5 минут до камы. Есть вопросы пишите, звоните отвечу. Документы в порядке.

Пожаловаться

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

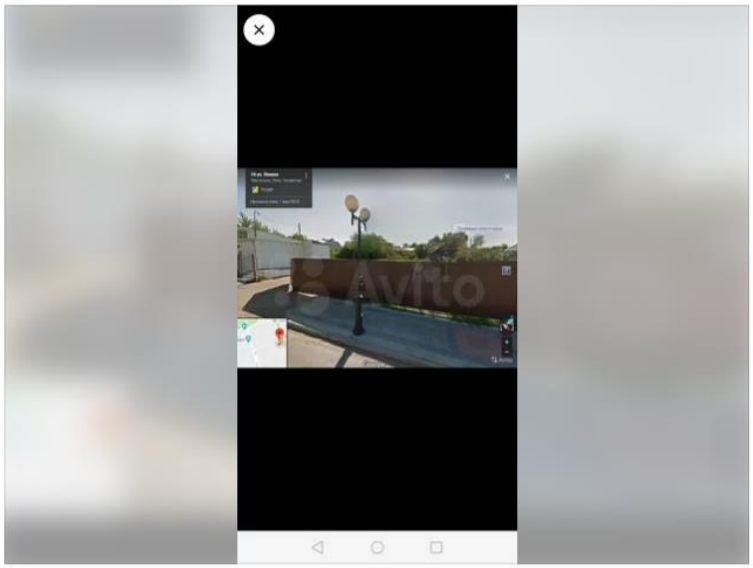
Земельные участки | Поиск по объявлениям | Чисто

Чистополь · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 12,5 сот. (промназначения)

1 600 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 11 ноября в 12:52



8 958 722-76-46

Написать сообщение

Руслан Мавлютов
Частное лицо
На Авито с января 2017

№ 1950930258, 1118 (+3)

Об участке

Площадь: 12.5 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, Чистополь, ул. Ленина Показать карту

Описание

Республика Татарстан, Чистополь, улица Ленина, 14-А.
Продаётся земельный участок в центре города!
Кадастровый номер 16:54:040301:22
Вид использования: для общественно-делового и гражданского строительства.
Все инженерные коммуникации возле участка.
Участок ровный, огорожен забором.
Идеально подойдёт для строительства магазина, торгового центра, делового центра, офиса, гостиницы любого другого коммерческого объекта..
Находится прямо напротив входа в центральный нижний рынок.
Продажа от собственника, посредников нет.

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Чистополь

Чистополь · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Поселений (ИЖС)

Участок 16 сот. (ИЖС)

2 400 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 24 октября в 21:49

8 932 202-98-26

Написать сообщение

Рустем
Частное лицо
На Авито с августа 2012

№ 2130547918, 1030 (+1)

Сообщен

Об участке

Площадь: 16 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, муниципальное образование город Чистополь, Чистополь, ул. Вахитова, 9

Показать карту

Описание

Отличное место для частного дома или 2-х. Вахитова 9а (участок бывшей прачки рядом со старой гор.баней). Участок переведен под ижс 2 блокированная застройка. Размеры 40х40 (м). По краю границ участка проходят газовые, электрические и канализационные сети. На данном участке не будет требоваться разрешение на строительство. Разумный торг.

Пожаловаться

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки | Поиск по объявлениям | Чистопол

Чистополь · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промназначения

Участок 6,4 сот. (промназначения)

10 000 000 ₽

Добавить в избранное | Добавить заметку | 11 ноября в 15:37

8 958 725-51-05

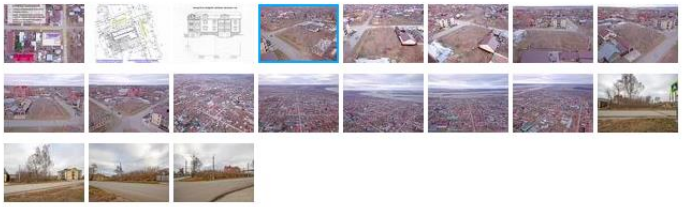
Написать сообщение

«МЕГАЛИТ», агентство недвижимости.
Агентство
На Авито с мая 2011

Подписаться на продавца

Контактное лицо
МЕГАЛИТ агентство недвижимости

№ 2267923651, 166 (+2)



Об участке

Площадь: 6.4 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Чистопольский р-н, муниципальное образование город Чистополь, Чистополь, Октябрьская ул. Показать карту

Описание

Республика Татарстан, г. Чистополь,
ул. Урицкого, д. 57А

Земельный участок под многоквартирный дом.

ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:
• Площадь – 642 кв.м (или 6.42 сотки).
• Разрешенное использование – для строительства многоквартирного жилого дома.
• Межевание – проведено.
• Обременения – не зарегистрировано.
• Продажа или обмен.
• Кадастровый номер участка: 16:54:110103:54

Цена: 10 000 000 руб.

Номер объекта: #2/537656/14609

✍ ***Копии документов, содержащих информацию об Оценщике***

А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Оценщик:

Рафиков Руслан Фаимович

(фамилия, имя и отчество)

ИНН 164302969505

(инн)

включен в реестр членов РОО:

08 апреля 2011 года, регистрационный № 007294

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

Выдано 22 июля 2020 года.

Президент Ю.В. Козырь

М.П.

0002051 *

ООО «Н·Т·ГРАФ», г. Москва, 2020 г., уровень В

А4792

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 020810-1 « 04 » июня 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Рафикову Руслану Фаимовичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 04 » июня 20 21 г. № 202

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 04 » июня 20 24 г.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 187/2005-ПП

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 559616

Настоящий диплом выдан Радикову Руслану Рашиновичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „11" апреля 2005 г. по „12" декабря 2005

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Институте экономики, управления и права (г. Казань) (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „12" декабря 2005

удостоверяет право (соответствие квалификации) Радикову Руслану Рашиновичу (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса) (наименование)

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

№ 11

Город Казань год 2005

МПФ Гознака. 1996.

ДОГОВОР (СТРАХОВОЙ ПОЛИС)

№ 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 007294 от «04» июня 2020 г.

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Договор (Страховой Полис) выдан в подтверждение того, что указанные ниже Сострахавщики и Страхователь заключили Договор страхования № 433-121121/20 / 0325R/776/00001/20 - 007294 от «04» июня 2020 г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019г. СПАО «Ингосстрах» (далее – Правила страхования). Данный Договор (Страховой Полис) является Договором страхования в соответствии со статьей 940 Гражданского Кодекса РФ.

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Рафиков Руслан Фаимович**
Паспортные данные: Сер. 9204 №476770 выдан ОМ Азино-2 Советского района гор. Казани (код подразделения - 162-011) 13.05.2003
Адрес регистрации: 421001, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4а, кв./оф. 135

2. СОСТРАХОВЩИКИ:

2.1. **СПАО «Ингосстрах»** (далее – Сострахавщик 1), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 60%, Адрес местонахождения: Россия, 117997, г. Москва, ул. Пятницкая, д.12, стр.2, Лицензия ЦБ РФ СИ № 0928 от 23.09.2015 г., эл. адрес: prof-msk@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77

2.2. **АО «АльфаСтрахование»** (далее – Сострахавщик 2), в доле (от суммы страхового возмещения и суммы страховой премии) 40%. Адрес местонахождения: Россия, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ЦБ РФ СИ № 2239 от 13.11.2017 г., тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88

3. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

3.1. Объектом страхования по настоящему Договору страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
3.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Сострахавщиком 1 расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему требований (имущественных претензий), связанных с осуществлением оценочной деятельности.

4. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

4.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Сострахавщика 1 факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организацией (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков»), членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
4.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления требований (имущественных претензий) третьих лиц.

5. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

5.1. С **«01» июля 2020 года** по **«31» декабря 2021 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
5.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Сострахавщиками при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

8. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СОСТРАХОВЩИКОВ:

8.1 Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.3.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **300 000 (Триста тысяч) рублей.**
8.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.3.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

9. ФРАНШИЗА:

9.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.

10. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:

10.1. Страховая премия подлежит оплате по поручению Страхователя третьим лицом (Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1, ИНН 7708022445). При осуществлении оплаты страховой премии третьим лицом в согласованной сумме и в установленный срок, Страхователь считается надлежаще исполнившим свою обязанность по оплате страховой премии согласно настоящему Договору. Комиссия по переводу уплачивается за счет плательщика, комиссия банка-корреспондента – за счет получателя.
10.2. При неуплате страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

_____
Рафиков Руслан Фаимович

СОСТРАХОВЩИКИ:

От Сострахавщиков: _____
(Начальник отдела страхования финансовых и профессиональных рисков Архангельский С.Ю. на основании Доверенностей № 6955761-4/19 от 08.07.2019 от СПАО «Ингосстрах» и №5878/20N от 04.06.2020 г. от АО «АльфаСтрахование»)

ИНГОССТРАХ

Страховое публичное акционерное общество
Insurance company

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-108373/20

«18» января 2021 г. **г. Казань**

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Рафиков Руслан Фаимович**
Паспортные данные: серия 9204, номер 476770, выдан ОМ Азино-2 Советского р-на г. Казани от 13.05.2003 г.
Адрес регистрации: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4а, кв. 135

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

3.1. С **«23» января 2021 года по «22» января 2022 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. **10 150 (Десять тысяч сто пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **31.01.2021 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	rafikov@list.ru	Luiza.Galeeva@ingos.ru, Fagim.burganov@ingos.ru
телефонная связь:	8-967-745-79-97	8(843)567-27-67 доб. 474, 435

СТРАХОВАТЕЛЬ: Рафиков Руслан Фаимович

От Страхователя: _____ Р.Ф. Рафиков

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ Е.В. Титова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 15.01.2021 г.

ИНГОССТРАХ

Страховое публичное акционерное общество
Insurance company

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-548-112842/21

«10» ноября 2021 г. **г. Казань**

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Общество с ограниченной ответственностью "Экспертно-аналитический центр "Логос"**
Юридический адрес: 421001, РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4а, оф. 135
ИНН: 1657201731

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

3.1. С **«26» ноября 2021 года по «25» ноября 2022 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):

4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 000 (Сто миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. Страховая премия устанавливается в размере **29 325 (Двадцать девять тысяч триста двадцать пять) рублей** за период страхования и подлежит уплате согласно следующему графику:
1. За период с «26» ноября 2021 г. по «25» мая 2022 г. сумма премии составляет 14 663,00 (Четырнадцать тысяч шестьсот шестьдесят три и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «26» ноября 2021 года;
2. За период с «26» мая 2022 г. по «25» ноября 2022 г. сумма премии составляет 14 662,00 (Четырнадцать тысяч шестьсот шестьдесят два и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «26» мая 2022 года.
5.2. При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения договора страхования.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования

6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после **«26» ноября 2021 года.**
Страховая защита по настоящему Полису распространяется также на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (Специалистами страхователя) в период с **«26» ноября 2015 года по «22» января 2017 года,** но только в пределах лимита ответственности по всем и каждому страховому случаю в размере **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей,** в период **с «23» января 2017 года по «25» ноября 2017 года,** но только в пределах лимита ответственности по всем и каждому страховому случаю в размере **40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей,** в период с **«26» ноября 2017 года по «25» ноября 2020 года,** но только в пределах лимита ответственности по всем и каждому страховому случаю в размере **100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей и** в период с **«26» ноября 2020 года по «25» ноября 2021 года,** но только в пределах лимита ответственности по всем и

Страхователь_____ Страховщик_____

1

ЛНГОССТРАХ

Страховое публичное акционерное общество
Insurance company

каждому страховому случаю в размере **50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей.**

7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.

8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

Страхователь_____ Страховщик_____

2

ИНГОССТРАХ

Страховое публичное акционерное общество
Insurance company

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:
14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;
14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – rafikov@list.ru, со стороны Страховщика – OsoKazan@ingos.ru;
14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 8-967-745-79-97, со стороны Страховщика – 8(843) 567-27-67 доб. 474, 435.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "ЭАЦ "ЛОГОС"

От Страхователя: _____ Р.Ф. Рафиков

Директор

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____ О.А. Сусарова

Начальник отдела страхования специальных рисков
Филиала СПАО «Ингосстрах» в РТ (Татарстан)
Доверенность № 3 от 15.01.2021 г.

3