



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 6268

об определении рыночной стоимости права собственности на земельные участки, с кадастровыми номерами:

- 16:18:140301:108,
- 16:18:140301:113,
- 16:18:140301:114,
- 16:18:140301:115,
- 16:18:140301:116.

Заказчик: ООО «Наш Дом»

Исполнитель: Закрытое акционерное общество
«Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

Дата оценки: 02 июня 2021 года

г. Нижний Новгород, 2021 год

Оглавление

1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	8
3.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	17
4.	ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	17
5.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.	18
5.1.1	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА	19
5.1.2	СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА	19
6.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	20
6.1	ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	20
6.2	КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	21
6.3	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	29
7.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.	42
7.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	42
7.1.1	АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ	42
7.2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ. .	48
7.3	АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.	49
7.4	АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.	55
7.4.1	ЦЕНООБРАЗУЮЩИЕ ФАКТОРЫ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	55
7.5	ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ	56
8.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.	56
8.1	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КАК СВОБОДНЫХ ОТ УЛУЧШЕНИЙ.	57
9.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.	58
9.1	ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.	58
9.1.1	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	58
9.1.2	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	58
9.1.3	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	59
10.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	60
10.1	ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	60
10.2	ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	61
10.3	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	61
10.3.1	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.	61
	ТАБЛИЦА 17. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ.	62
11.	ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЁННЫХ РАСЧЁТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.	67
12.	ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.	69
13.	ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.	70
14.	ПРИЛОЖЕНИЕ.	71
14.1	ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.	71
14.2	ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.	79
14.3	ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА.	91

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

В соответствии с договором № 400-оц от 28.05.2021 г., оценщик ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» произвёл оценку рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.

1. Объекты оценки:

– Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 25; кадастровый номер: 16:18:140301:108.

– Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 32; кадастровый номер: 16:18:140301:113.

– Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 30; кадастровый номер: 16:18:140301:114.

– Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 23; кадастровый номер: 16:18:140301:115.

– Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 21; кадастровый номер: 16:18:140301:116.

2. **Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки:** Собственность.

3. **Цель оценки:** определение рыночной стоимости объектов оценки.

4. **Предполагаемое использование результатов оценки:** для купли-продажи.

5. **Вид стоимости:** рыночная.

6. **Дата оценки:** 02.06.2021 г.

7. **Дата составления отчёта:** 02.06.2021 г.

8. **Дата осмотра:** 28.05.2021 г.

9. **Срок проведения оценки:** с 28.05.2021 г. по 02.06.2021 г.

10. **Допущения, на которых должна основываться оценка:**

– указание границ интервала, в пределах которого может находиться величина стоимости объектов оценки, не требуется.

Проведённые расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, **по состоянию на 02 июня 2021 года:**

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 25; кадастровый номер: 16:18:140301:108, составляет **1 540 000 (Один миллион пятьсот сорок тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 32; кадастровый номер: 16:18:140301:113, составляет **1 540 000 (Один миллион пятьсот сорок тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район,

Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 30; кадастровый номер: 16:18:140301:114, составляет **1 540 000 (Один миллион пятьсот сорок тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 23; кадастровый номер: 16:18:140301:115, составляет **1 540 000 (Один миллион пятьсот сорок тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 21; кадастровый номер: 16:18:140301:116, составляет **1 540 000 (Один миллион пятьсот сорок тысяч) рублей.**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.
Благодарим за возможность, оказать Вам услугу.

Генеральный директор ЗАО «Консалтинговый центр
«ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»



/М.Н. Винокуров/

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Название раздела	Итоги		
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №400-оц от 28 мая 2021 года		
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	<p>– Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 25; кадастровый номер: 16:18:140301:108.</p> <p>– Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 32; кадастровый номер: 16:18:140301:113.</p> <p>– Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 30; кадастровый номер: 16:18:140301:114.</p> <p>– Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 23; кадастровый номер: 16:18:140301:115.</p> <p>– Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 21; кадастровый номер: 16:18:140301:116.</p>		
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 25; кадастровый номер: 16:18:140301:108.	Не применялся	1 543 050	Не применялся
Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 32; кадастровый номер: 16:18:140301:113.	Не применялся	1 543 050	Не применялся

Название раздела	Итоги		
Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 30; кадастровый номер: 16:18:140301:114.	Не применялся	1 543 050	Не применялся
Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 23; кадастровый номер: 16:18:140301:115.	Не применялся	1 543 050	Не применялся
Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 21; кадастровый номер: 16:18:140301:116.	Не применялся	1 543 050	Не применялся
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	для купли-продажи.		
<u>Рыночная стоимость объектов оценки (Итоговая величина стоимости объектов оценки), руб.</u>			
Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 25; кадастровый номер: 16:18:140301:108.	1 540 000 (Один миллион пятьсот сорок тысяч) рублей.		
Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 32; кадастровый номер: 16:18:140301:113.	1 540 000 (Один миллион пятьсот сорок тысяч) рублей.		
Право собственности на земельный участок, категория земель: земли	1 540 000 (Один миллион пятьсот сорок тысяч) рублей.		

Название раздела	Итоги
населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 30; кадастровый номер: 16:18:140301:114.	
Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 23; кадастровый номер: 16:18:140301:115.	1 540 000 (Один миллион пятьсот сорок тысяч) рублей.
Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 21; кадастровый номер: 16:18:140301:116.	1 540 000 (Один миллион пятьсот сорок тысяч) рублей.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Таблица 1. Задание на оценку.

Параметр	Значение, расшифровка
В соответствии с ФСО №1:	
Объекты оценки	<ul style="list-style-type: none"> – Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 25; кадастровый номер: 16:18:140301:108. – Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 32; кадастровый номер: 16:18:140301:113. – Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 30; кадастровый номер: 16:18:140301:114. – Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 23; кадастровый номер: 16:18:140301:115. – Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 21; кадастровый номер: 16:18:140301:116.
Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценка	Собственность.
Цель оценки	определение рыночной стоимости объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	для купли-продажи.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	02.06.2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	- указание границ интервала, в пределах которого может находиться величина стоимости объектов оценки, не требуется.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	Отсутствует
В соответствии с ФСО №7:	
Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Земельный участок – 5 ед.
Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-002/2021-57723917 от 19 мая 2021 г.
Права, учитываемые при оценке объектов оценки, ограничения (обременения) этих	Собственность, ограничения (обременения): Участок, кадастровый номер: 16:18:140301:108 - № 16-16/020-

Параметр	Значение, расшифровка
прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	16/020/001/2015-1666/1 от 13.03.2015 (Ипотека) ¹ Участок, кадастровый номер: 16:18:140301:113 - № 16-16/020-16/065/001/2015-1213/1 от 10.04.2015 (Ипотека). ² Участок, кадастровый номер: 16:18:140301:114 - № 16-16/020-16/020/001/2015-1664/1 от 12.03.2015 (Ипотека). ³ Участок, кадастровый номер: 16:18:140301:115 - № 16-16/020-16/065/001/2015-1214/1 от 10.04.2015 (Ипотека) ⁴ Участок, кадастровый номер: 16:18:140301:116 - № 16-16/020-16/065/001/2015-1211/1 от 13.04.2015 (Ипотека) ⁵

Таблица 2. Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости: Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 25; кадастровый номер: 16:18:140301:108 .


Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование:	для ведения личного подсобного хозяйства
Адрес объекта	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 25
Общая площадь, м2	5000
Имущественные права	
Вид права	Собственность
Документы-основания	Соглашение об отступном, выдан 23.01.2014 подписано Бигловым И. Т. по доверенности от имени ООО «Елабуга-Кедр» и Шайхиевым И.Н. от имени ООО «Наш Дом». Акт приема-передачи к соглашению об отступном, выдан 23.01.2014 подписано Бигловым И. Т. по доверенности от имени ООО «Елабуга-Кедр» и Шайхиевым И.Н. от имени ООО «Наш Дом».
Субъект права	ООО «Наш Дом»
Существующие ограничения (обременения) права	№ 16-16/020-16/020/001/2015-1666/1 от 13.03.2015 (Ипотека) ⁶
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	16:18:140301:108
Кадастровая стоимость, руб.	374200
Дата постановки на учёт:	29.02.2008

¹ <https://rosreestr.gov.ru/>² <https://rosreestr.gov.ru/>³ <https://rosreestr.gov.ru/>⁴ <https://rosreestr.gov.ru/>⁵ <https://rosreestr.gov.ru/>⁶ <https://rosreestr.gov.ru/>

Параметр	Значение, расшифровка
Физические характеристики	
План земельного участка ⁷	
	
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Участок ровный. Форма участка: прямоугольная. Подведенные коммуникации отсутствуют.
Сведения об износе	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, износ отсутствует (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelniy_uchastok.html)
Сведения об устареваниях	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, устаревания отсутствуют (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelniy_uchastok.html)
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Информация о текущем использовании объекта оценки	По текущему назначению
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют
Балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135)	Нет данных

⁷<https://pkk.rosreestr.ru>

Таблица 3. Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости: Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 32; кадастровый номер: 16:18:140301:113 .

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование:	для ведения личного подсобного хозяйства
Адрес объекта	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 32
Общая площадь, м ²	5000
Имущественные права	
Вид права	Собственность
Документы-основания	Соглашение об отступном, выдан 23.01.2014. Акт приема-передачи к соглашению об отступном, выдан 23.01.2014
Субъект права	ООО «Наш Дом»
Существующие ограничения (обременения) права	№ 16-16/020-16/065/001/2015-1213/1 от 10.04.2015 (Ипотека). ⁸
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	16:18:140301:113
Кадастровая стоимость, руб.	374200
Дата постановки на учёт:	29.02.2008
Физические характеристики	
План земельного участка ⁹	
	

⁸ <https://rosreestr.gov.ru/>

⁹ <https://pkk.rosreestr.ru>

Параметр	Значение, расшифровка
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Участок ровный. Форма участка: прямоугольная. Подведенные коммуникации отсутствуют.
Сведения об износе	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, износ отсутствует (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelnyy_uchastok.html)
Сведения об устареваниях	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, устаревания отсутствуют (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelnyy_uchastok.html)
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Информация о текущем использовании объекта оценки	По текущему назначению
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют
Балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135)	Нет данных

Таблица 4. Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости: Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 30; кадастровый номер: 16:18:140301:114 .

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование:	для ведения личного подсобного хозяйства
Адрес объекта	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 30
Общая площадь, м ²	5000
Имущественные права	
Вид права	Собственность
Документы-основания	Соглашение об отступном, выдан 23.01.2014 подписано Бигловым И. Т. по доверенности от имени ООО «Елабуга-Кедр» и Шайхиевым И.Н. от имени ООО «Наш Дом». Акт приема-передачи к соглашению об отступном, выдан 23.01.2014 подписано Бигловым И. Т. по доверенности от имени ООО «Елабуга-Кедр» и Шайхиевым И.Н. от имени ООО «Наш Дом».
Субъект права	ООО «Наш Дом»

Параметр	Значение, расшифровка
Существующие ограничения (обременения) права	№ 16-16/020-16/020/001/2015-1664/1 от 12.03.2015 (Ипотека). ¹⁰
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	16:18:140301:114
Кадастровая стоимость, руб.	374200
Дата постановки на учёт:	29.02.2008
Физические характеристики	
План земельного участка ¹¹	
	
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Участок ровный. Форма участка: прямоугольная. Подведенные коммуникации отсутствуют.
Сведения об износе	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, износ отсутствует (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelny_uchastok.html)
Сведения об устареваниях	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, устаревания отсутствуют (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelny_uchastok.html)
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Информация о текущем использовании объекта оценки	По текущему назначению
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют
Балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135)	Нет данных

¹⁰ <https://rosreestr.gov.ru/>¹¹ <https://pkk.rosreestr.ru>

Таблица 5. Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости: Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 23; кадастровый номер: 16:18:140301:115 .

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование:	для ведения личного подсобного хозяйства
Адрес объекта	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 23
Общая площадь, м2	5000
Имущественные права	
Вид права	Собственность
Документы-основания	Соглашение об отступном, выдан 23.01.2014 Акт приема-передачи к соглашению об отступном, выдан 23.01.2014
Субъект права	ООО «Наш Дом»
Существующие ограничения (обременения) права	№ 16-16/020-16/065/001/2015-1214/1 от 10.04.2015 (Ипотека) ¹²
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	16:18:140301:115
Кадастровая стоимость, руб.	374200
Дата постановки на учёт:	29.02.2008
Физические характеристики	
План земельного участка ¹³	
	

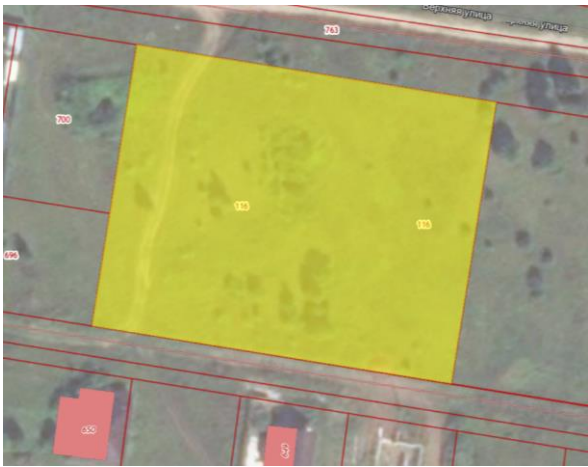
¹² <https://rosreestr.gov.ru/>

¹³ <https://pkk.rosreestr.ru>

Параметр	Значение, расшифровка
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Участок ровный. Форма участка: прямоугольная. Подведенные коммуникации отсутствуют.
Сведения об износе	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, износ отсутствует (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelny_uchastok.html)
Сведения об устареваниях	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, устаревания отсутствуют (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelny_uchastok.html)
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Информация о текущем использовании объекта оценки	По текущему назначению
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют
Балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135)	Нет данных

Таблица 6. Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости: Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 21; кадастровый номер: 16:18:140301:116 .

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование:	для ведения личного подсобного хозяйства
Адрес объекта	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 21
Общая площадь, м2	5000
Имущественные права	
Вид права	Собственность
Документы-основания	Соглашение об отступном, выдан 23.01.2014 подписано Бигловым И. Т. по доверенности от имени ООО «Елабуга-Кедр» и Шайхиевым И.Н. от имени ООО «Наш Дом». Акт приема-передачи к соглашению об отступном, выдан 23.01.2014 подписано Бигловым И. Т. по доверенности от имени ООО «Елабуга-Кедр» и Шайхиевым И.Н. от имени ООО «Наш Дом».
Субъект права	ООО «Наш Дом»

Параметр	Значение, расшифровка
Существующие ограничения (обременения) права	№ 16-16/020-16/065/001/2015-1211/1 от 13.04.2015 (Ипотека) ¹⁴
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	16:18:140301:116
Кадастровая стоимость, руб.	374200
Дата постановки на учёт:	29.02.2008
Физические характеристики	
План земельного участка ¹⁵	
	
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Участок ровный. Форма участка: прямоугольная. Подведенные коммуникации отсутствуют.
Сведения об износе	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, износ отсутствует (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelnyy_uchastok.html)
Сведения об устареваниях	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, устаревания отсутствуют (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelnyy_uchastok.html)
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Информация о текущем использовании объекта оценки	По текущему назначению
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют
Балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135)	Нет данных

¹⁴ <https://rosreestr.gov.ru/>¹⁵ <https://pkk.rosreestr.ru>

3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.

Таблица 7.Список используемых стандартов.

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта
ФСО - 1	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)»
ФСО - 2	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»
ФСО - 3	Приказ Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО № 3)»
ФСО - 7	Приказ Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости (ФСО № 7)"
СПОД РОО 2020	Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации "Русское общество оценщиков", утвержденные Советом РОО 29.12.2020г, протокол № 29. (СПОД РОО 2020): СПОД РОО 01-001-2020 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (взамен ССО РОО 1-01-2015), СПОД РОО 01-002-2020 Цель оценки и виды стоимости (взамен ССО РОО 1-02-2015), СПОД РОО 01-003-2020 Требования к отчету об оценке (взамен ССО РОО 1-03-2015), СПОД РОО 01-006-2020 Подходы и методы оценки, СПОД РОО 01-007-2020 Оценка недвижимости (взамен ССО РОО 1-07-2015), СПОД РОО 02-030-2020 Типовые правила профессиональной этики оценщиков (взамен СНМД РОО 03-010-2015), СПОД РОО 04-070-2020 Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами (взамен СНМД РОО 04-070-2015).

4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.

– В процессе оценки, Оценщик рассматривал объекты оценки как незаложенные и не обремененные иными долговыми обязательствами.

– Полная характеристика объектов оценки, необходимая информация, представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом.

– При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.

– Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчёта, были получены из надёжных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации.

– Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных условий и прочих форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

– Отчёт об оценке представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки. Оценщик не предоставляет никаких гарантий и обязательств по поводу сохранности объектов оценки и отсутствия нарушений действующего законодательства в рассматриваемых правовых и бухгалтерских документах.

– Допущения, используемые при проведении оценки, согласованы всеми сторонами договора.

– Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объектов оценки, обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объектов оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.

– При построении прогнозов на основе нескольких сценариев или аналитических данных оценщик воздержался от использования наиболее оптимистичных прогнозов, приводящих к максимизации стоимости объектов оценки.

- Все преимущества, существующие у собственника в отношении объектов оценки и условий владения и пользования объектами оценки, отличающиеся от рыночных условий, не учитывались при проведении оценки.
- Расчет производился без учета ограничений и обременений.
- Планируется использовать объекты оценки по текущему назначению, без изменения такового в обозримой перспективе.
- Указание границ интервала, в пределах которого может находиться величина стоимости объектов оценки, не требуется.

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.

№ п/п	Название раздела	Расшифровка
1	2	3
Сведения о заказчике		
1	Реквизиты заказчика	ООО «Наш Дом» Адрес: 423603, Республика Татарстан, Елабужский р-н, г. Елабуга, ул. Строителей, д. 7 ИНН/КПП 1646021254/164601001 ОГРН 1071674000958 от 22.03.07 г.
Сведения об юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор		
2	Исполнитель:	ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» в лице Генерального директора Винокурова Максима Николаевича, действующего на основании Устава (ОГРН 1025203731783 от 22 октября 2002 года, ИНН/КПП 526103556/526001001).
3	Место нахождения Исполнителя:	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
4	Страхование:	Наименование страховой компании ООО «СК «Согласие», полис № 2088188-0653644/20 ОО от 14 сентября 2020 года. Срок действия с 22 сентября 2020 года до 21 сентября 2021 года. Страховая сумма 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей
Сведения об оценщике		
5	Ф.И.О. оценщика	Зеленова Мария Сергеевна
6	Номер контактного телефона	89877448471
7	Почтовый адрес	603155, г. Нижний Новгород, ул. Большая Печерская, дом 45А, офис 4
8	Адрес электронной почты	ocenka4@bk.ru
9	Стаж	4 года
10	Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	"Ассоциация "Русское общество оценщиков. Номер в реестре членов СРО: 010460. Выписка из реестра Саморегулируемой организации оценщиков, дата составления выписки: 10 февраля 2021 года (повторно, взамен старому).
11	Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом бакалавра 105224 2495636, выдан ФГБОУ ВО «ННГАСУ». Дата выдачи: 11.07.2016 г. Регистрационный номер 02667. Бакалавриат по направлению подготовки: 08.03.01 Строительство. Профиль: экспертиза и управление недвижимостью. Диплом магистра 105224 2494770, выдан ФГБОУ ВО «ННГАСУ». Дата выдачи: 25.01.2019 г. Регистрационный номер 00869. Магистратура по направлению подготовки: 08.04.01 Строительство. Профиль: теория и проектирование зданий и сооружений. Диплом о проф. переподготовке: № 002056, регистрационный № 16-29/316, дата выдачи 13.06.2018 г. Программа профессиональной переподготовки: оценка стоимости предприятия (бизнеса). Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №017785-1 от 13 декабря 2019 г.
12	Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (Полис) страхования профессиональной ответственности (оценщик: Зеленова Мария Сергеевна) № 433-542-104911/20, выданный организацией: СПАО "Ингосстрах". Период страхования с 25.12.2020 по 24.12.2021.

№ п/п	Название раздела	Расшифровка
1	2	3
		Страховая сумма 5000000 (пять миллионов руб.)
13	Информация обо всех привлечённых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена Оценщиком Зеленовой М.С. лично без привлечения специалистов и консультантов.

5.1.1 Сведения о независимости юридического лица

1. Настоящим ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

2. ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» не является учредителем, собственником, акционером юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки.

3. ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО».

4. Размер оплаты ЗАО «КЦ «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

5.1.2 Сведения о независимости оценщика

1. Настоящим оценщик Зеленова Мария Сергеевна подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

2. Оценщик Зеленова Мария Сергеевна не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

3. Оценщик Зеленова Мария Сергеевна не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

4. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ¹⁶.**6.1 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.**

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, представлены Заказчиком и являются отдельным Приложением к настоящему отчету об оценке:

Таблица 8. Копии документов, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

№ п/п	Название объекта оценки	Название документа
1	Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 25; кадастровый номер: 16:18:140301:108.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-002/2021-57723917 от 19 мая 2021 г.
2	Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 32; кадастровый номер: 16:18:140301:113.	
3	Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 30; кадастровый номер: 16:18:140301:114.	
4	Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 23; кадастровый номер: 16:18:140301:115.	
5	Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 21; кадастровый номер: 16:18:140301:116.	

¹⁶ В соответствии с Приказом Минэкономразвития от 20.05.2015 N 299 Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)»

Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии).

6.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Таблица 9. Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости: Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 25; кадастровый номер: 16:18:140301:108 .

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование:	для ведения личного подсобного хозяйства
Адрес объекта	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 25
Общая площадь, м2	5000
Имущественные права	
Вид права	Собственность
Документы-основания	Соглашение об отступном, выдан 23.01.2014 подписано Бигловым И. Т. по доверенности от имени ООО «Елабуга-Кедр» и Шайхиевым И.Н. от имени ООО «Наш Дом». Акт приема-передачи к соглашению об отступном, выдан 23.01.2014 подписано Бигловым И. Т. по доверенности от имени ООО «Елабуга-Кедр» и Шайхиевым И.Н. от имени ООО «Наш Дом».
Субъект права	ООО «Наш Дом»
Существующие ограничения (обременения) права	№ 16-16/020-16/020/001/2015-1666/1 от 13.03.2015 (Ипотека) ¹⁷
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	16:18:140301:108
Кадастровая стоимость, руб.	374200
Дата постановки на учёт:	29.02.2008
Физические характеристики	
План земельного участка ¹⁸	

¹⁷ <https://rosreestr.gov.ru/>

¹⁸ <https://pkk.rosreestr.ru>


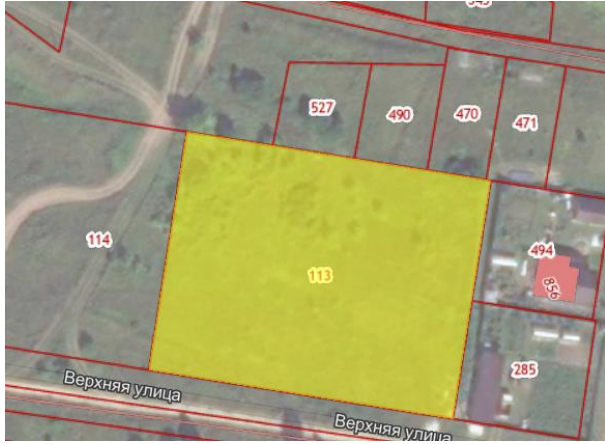
Параметр	Значение, расшифровка
	
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Участок ровный. Форма участка: прямоугольная. Подведенные коммуникации отсутствуют.
Сведения об износе	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, износ отсутствует (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelnyy_uchastok.html)
Сведения об устареваниях	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, устаревания отсутствуют (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelnyy_uchastok.html)
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Информация о текущем использовании объекта оценки	По текущему назначению
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют
Балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135)	Нет данных

Таблица 10. Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости: Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 32; кадастровый номер: 16:18:140301:113 .

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование:	для ведения личного подсобного хозяйства
Адрес объекта	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 32
Общая площадь, м ²	5000
Имущественные права	
Вид права	Собственность
Документы-основания	Соглашение об отступном, выдан 23.01.2014. Акт приема-передачи к соглашению об отступном, выдан 23.01.2014
Субъект права	ООО «Наш Дом»
Существующие ограничения (обременения) права	№ 16-16/020-16/065/001/2015-1213/1 от 10.04.2015 (Ипотека). ¹⁹
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	16:18:140301:113
Кадастровая стоимость, руб.	374200
Дата постановки на учёт:	29.02.2008
Физические характеристики	
План земельного участка ²⁰	
	

¹⁹ <https://rosreestr.gov.ru/>

²⁰ <https://pkk.rosreestr.ru>

Параметр	Значение, расшифровка
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Участок ровный. Форма участка: прямоугольная. Подведенные коммуникации отсутствуют.
Сведения об износе	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, износ отсутствует (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelnyy_uchastok.html)
Сведения об устареваниях	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, устаревания отсутствуют (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelnyy_uchastok.html)
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Информация о текущем использовании объекта оценки	По текущему назначению
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют
Балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135)	Нет данных

Таблица 11. Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости: Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 30; кадастровый номер: 16:18:140301:114 .

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование:	для ведения личного подсобного хозяйства
Адрес объекта	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 30
Общая площадь, м ²	5000
Имущественные права	
Вид права	Собственность
Документы-основания	Соглашение об отступном, выдан 23.01.2014 подписано Бигловым И. Т. по доверенности от имени ООО «Елабуга-Кедр» и Шайхиевым И.Н. от имени ООО «Наш Дом». Акт приема-передачи к соглашению об отступном, выдан 23.01.2014 подписано Бигловым И. Т. по доверенности от имени ООО «Елабуга-Кедр» и Шайхиевым И.Н. от имени ООО «Наш Дом».
Субъект права	ООО «Наш Дом»

Параметр	Значение, расшифровка
Существующие ограничения (обременения) права	№ 16-16/020-16/020/001/2015-1664/1 от 12.03.2015 (Ипотека). ²¹
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	16:18:140301:114
Кадастровая стоимость, руб.	374200
Дата постановки на учёт:	29.02.2008
Физические характеристики	
План земельного участка ²²	
	
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Участок ровный. Форма участка: прямоугольная. Подведенные коммуникации отсутствуют.
Сведения об износе	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, износ отсутствует (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelny_uchastok.html)
Сведения об устареваниях	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, устаревания отсутствуют (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelny_uchastok.html)
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Информация о текущем использовании объекта оценки	По текущему назначению
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют
Балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135)	Нет данных

²¹ <https://rosreestr.gov.ru/>²² <https://pkk.rosreestr.ru>

Таблица 12. Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости: Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 23; кадастровый номер: 16:18:140301:115 .

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование:	для ведения личного подсобного хозяйства
Адрес объекта	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 23
Общая площадь, м2	5000
Имущественные права	
Вид права	Собственность
Документы-основания	Соглашение об отступном, выдан 23.01.2014 Акт приема-передачи к соглашению об отступном, выдан 23.01.2014
Субъект права	ООО «Наш Дом»
Существующие ограничения (обременения) права	№ 16-16/020-16/065/001/2015-1214/1 от 10.04.2015 (Ипотека) ²³
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	16:18:140301:115
Кадастровая стоимость, руб.	374200
Дата постановки на учёт:	29.02.2008
Физические характеристики	
План земельного участка ²⁴	
	

²³ <https://rosreestr.gov.ru/>

²⁴ <https://pkk.rosreestr.ru>

Параметр	Значение, расшифровка
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Участок ровный. Форма участка: прямоугольная. Подведенные коммуникации отсутствуют.
Сведения об износе	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, износ отсутствует (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelnyy_uchastok.html)
Сведения об устареваниях	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, устаревания отсутствуют (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelnyy_uchastok.html)
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Информация о текущем использовании объекта оценки	По текущему назначению
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют
Балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135)	Нет данных

Таблица 13. Количественные и качественные характеристики объекта недвижимости: Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 21; кадастровый номер: 16:18:140301:116 .

Параметр	Значение, расшифровка
Общие характеристики	
Название объекта	Земельный участок
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешённое использование:	для ведения личного подсобного хозяйства
Адрес объекта	Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 21
Общая площадь, м2	5000
Имущественные права	
Вид права	Собственность
Документы-основания	Соглашение об отступном, выдан 23.01.2014 подписано Бигловым И. Т. по доверенности от имени ООО «Елабуга-Кедр» и Шайхиевым И.Н. от имени ООО «Наш Дом». Акт приема-передачи к соглашению об отступном, выдан 23.01.2014 подписано Бигловым И. Т. по доверенности от имени ООО «Елабуга-Кедр» и Шайхиевым И.Н. от имени ООО «Наш Дом».
Субъект права	ООО «Наш Дом»

Параметр	Значение, расшифровка
Существующие ограничения (обременения) права	№ 16-16/020-16/065/001/2015-1211/1 от 13.04.2015 (Ипотека) ²⁵
Учётные характеристики	
Кадастровый номер	16:18:140301:116
Кадастровая стоимость, руб.	374200
Дата постановки на учёт:	29.02.2008
Физические характеристики	
План земельного участка ²⁶	
	
Сведения о физических свойствах объекта оценки	Участок ровный. Форма участка: прямоугольная. Подведенные коммуникации отсутствуют.
Сведения об износе	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, износ отсутствует (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelnyy_uchastok.html)
Сведения об устареваниях	В связи с тем, что объектом оценки является земельный участок, устаревания отсутствуют (http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/zemelnyy_uchastok.html)
Улучшения земельного участка	Отсутствуют
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	Отсутствуют
Информация о текущем использовании объекта оценки	По текущему назначению
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.	Отсутствуют
Балансовая стоимость объекта (ст. 11 ФЗ-135)	Нет данных

²⁵ <https://rosreestr.gov.ru/>²⁶ <https://pkk.rosreestr.ru>

6.3 МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

Объекты оценки расположены по адресу: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая.

Географическое положение и климат

Татарстан расположен на востоке Восточно-Европейской равнины, в месте слияния двух крупнейших рек – Волги и Камы, г.Казань находится на расстоянии 797 км к востоку от г.Москвы.

Общая площадь республики составляет 6783,7 тыс.га. Максимальная протяженность территории – 290 км с севера на юг и 460 км с запада на восток. Границ с иностранными государствами Татарстан не имеет.

Территория Татарстана представляет собой возвышенную ступенчатую равнину, расчлененную густой сетью речных долин. Широкими долинами Волги и Камы равнина разделена на три части: Предволжье, Предкамье и Закамье. Предволжье с максимальными высотами 276 м занимает северо-восточную часть Приволжской возвышенности. В Восточное Предкамье с севера заходят южные окончания Можгинской и Сарапульской возвышенностей, разделенные долиной р.Иж. Наибольшие высоты достигают здесь 243 м. Самой высокой в Татарстане (до 381 м) является Бугульминская возвышенность в Восточном Закамье. Самый низкий рельеф (в основном до 200 м) характерен для Западного Закамья.

17% территории республики покрыто лесами, состоящими из деревьев преимущественно лиственных пород (дуб, липа, береза, осина), хвойные породы представлены сосной и елью. На территории Татарстана обитают 433 вида позвоночных, а также несколько тысяч видов беспозвоночных животных.

Территория Татарстана характеризуется умеренно-континентальным типом климата средних широт, с теплым летом и умеренно-холодной зимой. Самым теплым месяцем является июль со средней месячной температурой воздуха по территории 18 – 20 °С, самым холодным – январь со средними месячными температурами от -13 °С. Продолжительность теплого периода (с устойчивой температурой выше 0 °С) колеблется по территории в пределах 198-209 дней, холодного – 156-167 дней. Осадки по территории распределяются сравнительно равномерно, годовая сумма их составляет 460 – 540 мм.

Почвы отличаются большим разнообразием – от серых лесных и подзолистых на севере и западе до различных видов черноземов на юге республики.

На территории Татарстана расположены Волжско-Камский государственный природный биосферный заповедник и национальный парк «Нижняя Кама». Волжско-Камский государственный природный биосферный заповедник расположен на территории Зеленодольского и Лаишевского муниципальных районов Республики Татарстан. Два обособленных участка заповедника - Сараловский (4170 га) и Раифский (5921 га) удалены друг от друга на расстояние около 100 км. Национальный парк «Нижняя Кама» расположен на территории двух муниципальных районов Республики Татарстан: Елабужского и Тукаевского. На территории парка намечено несколько сухопутных и водных туристских маршрутов по лесным массивам, а также водные маршруты по акватории водохранилища, по рекам Каме и Криуше.

Население

В Татарстане проживает 3893,8 тыс. человек. Республика Татарстан занимает восьмое место в России по численности населения после городов Москва и Санкт-Петербург, Краснодарского края, Республики Башкортостан, Московской, Свердловской и Ростовской областей. В Приволжском федеральном округе республика — вторая по численности населения.

Татарстан является одной из самых многонациональных территорий России. По данным Всероссийской переписи населения 2010 года представители свыше 173 национальностей проживают на территории республики, в том числе 8 национальностей, численность населения которых превышала 10 тысяч человек: татары, русские, чуваша, удмурты, мордва, марийцы, украинцы и башкиры. Среди народов, населяющих Татарстан, преобладающие по численности населения - татары (более 2 млн. чел. или 53,2% от общей численности населения республики). На втором месте русские - более 1,5 млн чел. или 39,7%, на третьем - чуваша (116,2 тыс. чел. или 3,1%).

История, культура, религия

История

Первым государством в регионе была Волжская Булгария, созданная на рубеже IX-X веков н.э. тюркскими племенами. В 922 г. государственной религией стал ислам. В 1236 г. Булгария вошла в состав империи Чингиз-Хана, а затем стала частью Золотой Орды, в результате распада которой возникло новое государство – Казанское ханство (1438 г.). В 1552 г. Казанское ханство было присоединено к Русскому государству.

В 1920 г. была провозглашена Татарская Автономная Советская Социалистическая Республика.

30 августа 1990 г. была принята Декларация о государственном суверенитете республики. В 1994 г. подписан Договор между РФ и РТ о разграничении предметов ведения и взаимном делегировании полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти Республики Татарстан, а в 2007 г. подписан Договор о разграничении предметов ведения и полномочий между органами государственной власти Российской Федерации и органами государственной власти Республики Татарстан, который стал своего рода «преемником» Договора 1994 года.

Культура

В республике проживают народы с разным историческим прошлым и культурными традициями. Сочетание по крайней мере трёх типов культурных взаимовлияний (тюркского, славяно-русского и финно-угорского) определяет уникальность этих мест, своеобразие культурных и исторических ценностей.

С Татарстаном связаны судьбы многих выдающихся деятелей культуры: певца Фёдора Шаляпина, писателей Льва Толстого, Сергея Аксакова и Максима Горького, Василия Аксёнова, поэтов Евгения Боратынского, Гавриила Державина, Марины Цветаевой и Никиты Заболоцкого, художников Ивана Шишкина и Николая Фешина. Классик татарской поэзии Габдулла Тукай, поэт-герой Муса Джалиль, композиторы Фарид Яруллин, Салих Сайдашев, Назиб Жиганов, София Губайдулина и многие другие составили славу татарской культуры.

Религия

Традиционными для республики конфессиями являются ислам и православие. Татары и башкиры (т.е. около половины населения республики) исповедуют ислам. Другая часть населения: русские, чуваша, марийцы, удмурты, мордва – христиане, исповедующие православие. В Татарстане также представлены католицизм, протестантство, иудаизм и другие конфессии.

Соблюдение баланса интересов двух крупных конфессий и равенства всех религий перед законом лежит в основе межконфессионального согласия в республике.

Экономика

Татарстан – один из наиболее развитых в экономическом отношении регионов России. Республика расположена в центре крупного индустриального района Российской Федерации, на пересечении важнейших магистралей, соединяющих восток и запад, север и юг страны.

Республика Татарстан обладает богатыми природными ресурсами, мощной и диверсифицированной промышленностью, высоким интеллектуальным потенциалом и квалифицированной рабочей силой.

Республика Татарстан по основным макроэкономическим показателям традиционно входит в число регионов-лидеров Российской Федерации. По объему валового регионального продукта республика занимает 6 место среди субъектов Российской Федерации, сельскому хозяйству – 4 место (4,3%), промышленному производству (4,1%), строительству – 6 место (3,8%), инвестициям в основной капитал – 6 место (3,1%).

По итогам 2020 года объем валового регионального продукта, по оценке, составил 2 447 млрд рублей, или 97,1% в сопоставимых ценах к уровню 2019 года.

В структуре экономики наибольший удельный вес традиционно, по оценке, занимает промышленность – 48,0% (в том числе, добыча полезных ископаемых – 29,1%, обрабатывающие производства – 16,2%, обеспечение электрической энергией, газом, паром; кондиционирование воздуха – 2,3%, водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений – 0,4%), оптовая и розничная торговля – 11,6%, строительство – 8,0%, сельское хозяйство – 6,1%.

Промышленный профиль республики определяют нефтегазохимический комплекс (добыча нефти, производство синтетического каучука, шин, полиэтилена и широкого спектра продуктов

переработки нефти), крупные машиностроительные предприятия, производящие конкурентоспособную продукцию (тяжелые грузовики, вертолеты, самолеты и авиадвигатели, компрессоры и нефтегазоперекачивающее оборудование, речные и морские суда, гамму коммерческих и легковых автомобилей), а также развитое электро- и радиоприборостроение.

По итогам 2020 года индекс промышленного производства составил 96,4% к уровню 2019 года, объем промышленного производства – 2 721 млрд рублей.



Рисунок 1. Структура промышленности за 2020 г.

В сельском хозяйстве в 2020 году объем продукции составил 263,4 млрд рублей, индекс производства – 104,0%. Плановое значение показателя в прошлом году перевыполнен на 2,1 %.

За прошедший год обеспечена заметная положительная динамика, в первую очередь, за счет увеличения сбора зерна на 124,8%. По Российской Федерации динамика валового сбора зерна на уровне 109,8%.

По производству пищевой продукции индекс производства составил 102%. Продукции отгружено в объеме 229,5 млрд. рублей. Удельный вес отрасли, с учетом пищевой промышленности, в общем объеме валового регионального продукта составляет 18%.

По объему валовой продукции сельского хозяйства республика сохранила 4 место среди регионов Российской Федерации и 1 место в Приволжском федеральном округе (*справочно: по Российской Федерации : 1 место - Краснодарский край - 399,5 млрд. руб; 2 место - Ростовская область - 289,9 млрд.руб; 3 место - Белгородская область – 266,0 млрд. руб.*).

По итогам 2020 года республика заняла:

1 место – по производству молока

6 место – по валовому сбору сахарной свеклы

7 место - по валовому сбору зерна и производству скота, птицы на убой

10 место - по валовому сбору овощей

Денежная выручка выросла на 14% и составила более 132 млрд.руб. Прибыль увеличилась на 3,8 млрд.руб. Рентабельность сельскохозяйственных организаций с учетом субсидий по ожидаемой оценке - 12,8%.

Республика Татарстан является активным участником внешнеэкономической деятельности Российской Федерации, по объемам внешнеторгового оборота республика занимает 6 место среди субъектов Российской Федерации и 1 место в Приволжском федеральном округе.

Внешнеторговый оборот Республики Татарстан за 2020 год, по предварительным данным, составил 12,3 млрд долларов США.

Экспорт товаров составил 8,7 млрд долларов США, импорт - 3,6 млрд долларов США.

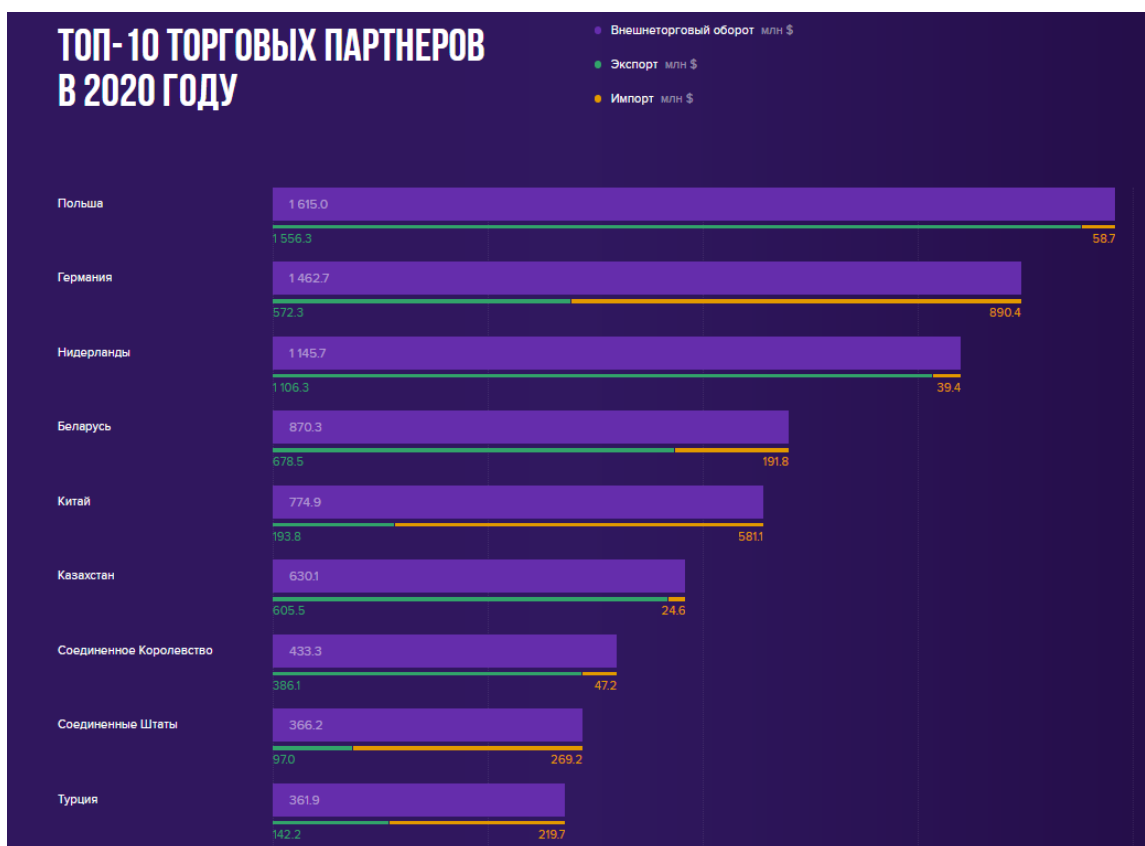


Рисунок 2. Топ-10 торговых партнеров в 2020 году

В Татарстане инвестиции в основной капитал в 2020 году продемонстрировали негативную динамику порядка 6%, иностранные инвестиции снизились многократно, частные инвестиции в целом упали на 6% по оценке за ушедший год, но доля капиталовложений из других субъектов России возросла. Только за 9 месяцев прошлого года наблюдался рост на 13,7%.

Большая доля инвестиций в Республику Татарстан приходит со стороны Турецкой Республики. Уже несколько лет в республике успешно работают турецкие заводы, среди которых «Кастамону», «Хаят Кимья», «Джошкуноз», «Дизайн групп». Вместе с турецкими партнерами прорабатывается ряд совместных проектов в сфере энергетики, машиностроения, здравоохранения, сельского хозяйства.

Мощная инвестиционная инфраструктура Республики Татарстан включает в себя площадки самого различного уровня и назначения. В течение 10 лет успешно развиваются особые экономические зоны, индустриальные парки, технопарки, бизнес-инкубаторы, промышленные площадки.

На сегодняшний день в республике действует 100 объектов инфраструктуры (80 промышленных площадок и 20 промышленных парков), на которых осуществляют деятельность более 1,4 тыс. резидентов, создано более 30 тыс. рабочих мест. В Республике Татарстан продолжают успешно функционировать инвестиционные площадки, направленные на создание условий для ускоренного развития отдельных территорий и преференциальных условий ведения предпринимательской деятельности, возможность создания которых предусматривается федеральным законодательством, в том числе особые экономические зоны: крупнейшая ОЭЗ промышленно-производственного типа России – ОЭЗ «Алабуга», ОЭЗ технико-внедренческого типа «Иннополис».

Особая экономическая зона промышленно-производственного типа «Алабуга» является ярким примером эффективной инвестиционной площадки республики. В числе резидентов такие известные во всем мире компании, как 3M, Rockwool, Air Liquide, Armstrong.

Внешние связи республики татарстан

Международное и межрегиональное сотрудничество Республики Татарстан осуществляется в тесном взаимодействии с федеральными органами власти, в рамках единой внешней политики Российской Федерации.

Экономика Татарстана интегрирована в систему мировых хозяйственных связей. Около половины промышленной продукции республики идет на экспорт.

Объем внешнеторгового товарооборота республики в январе-сентябре 2020 г. составил более 8,8 млрд. долл. США.

С 2010 г. в Татарстан привлечено 11,4 млрд. долл. США иностранных инвестиций. В 2019 году объем поступивших инвестиций из-за рубежа составил 1,7 млрд. долл. США. Из них около 76% составили прямые инвестиции. Три года подряд республика возглавляла российский национальный рейтинг состояния инвестиционного климата. В 2019 году – заняла второе место.

Успешно осуществляется инвестиционное сотрудничество на территории ОЭЗ «Алабуга», по праву носящей статус крупнейшей особой экономической зоны промышленно-производственного типа России. По состоянию на начало 2020 г. на территории ОЭЗ «Алабуга» работает 57 резидентов, 33 предприятия ведут промышленную деятельность.

Отмечается возрастающий интерес к проекту «Иннополис» - второй ОЭЗ в Татарстане, ИТ-центра российского масштаба и нового высокотехнологичного города. К началу 2020 года на территории ОЭЗ «Иннополис» действует более 100 компаний-резидентов и партнеров.

Республика участвует в евразийских интеграционных процессах, развивает стратегическое партнерство со странами СНГ, БРИКС, ШОС.

Казань стала местом проведения крупных международных мероприятий. В Татарстане действует главная площадка экономического взаимодействия Российской Федерации и стран исламского мира – Международный экономический саммит России и стран ОИС KazanSummit.

На восточном направлении укрепляются имеющие многолетнюю историю связи Татарстана с Организацией Исламского сотрудничества. По поручению Президента Российской Федерации В.В.Путина под председательством Президента Татарстана Р.Н.Минниханова в 2015 г. возобновилась деятельность Группы стратегического видения «Россия – исламский мир», которая направлена на объединение усилий различных стран, общественных институтов для противодействия растущим угрозам международной безопасности, базирующимся на искажении основных постулатов ислама, а также на расширение экономического, культурного, образовательного сотрудничества России со странами исламского мира, взаимодействия на уровне молодежных организаций. В рамках плана мероприятий Группы ежегодно проводятся десятки общественных, научных, религиозных форумов и мероприятий в Российской Федерации и за ее пределами.

В Татарстане накоплен богатейший опыт организации спортивных мероприятий международного уровня. В 2013 г. в Казани состоялась Всемирная летняя Универсиада с участием 12 тыс. представителей из 160 стран мира. Благодаря студенческим Играм в Татарстане была создана инфраструктура для развития профессионального спорта, организации соревнований самого высокого уровня по множеству видов спорта.

Самым значимым международным событием для Татарстана в 2015 г. стал Чемпионат мира по водным видам спорта. В мероприятии участвовало около 2,6 тыс. спортсменов из 190 стран мира, а телевизионная аудитория составила 6,8 миллиарда человек.

В 2017 году в Казани прошли матчи Кубка конфедераций ФИФА. Столица Татарстана в 2018 году приняла 6 матчей Чемпионата мира по футболу. В 2019 г. в Казани был проведен мировой чемпионат по рабочим специальностям (WorldSkills).

В последнее десятилетие проведены масштабные работы по возрождению древнего города Болгар и острова – града Свияжск, реконструкции исторического центра столицы Татарстана. В 2000 году в список Всемирного наследия ЮНЕСКО был включен Казанский Кремль, а в июне 2014 года – Болгарский историко-археологический комплекс. В июле 2017 года в список Всемирного наследия ЮНЕСКО была включена третья номинация из Татарстана: Успенский собор и монастырь острова-града Свияжск.

Развивающаяся индустрия гостеприимства способствует динамично развивающемуся въездному туризму. В 2019 году Татарстан посетило около 3,6 миллионов туристов.

В сфере межрегиональных связей Республика Татарстан развивает сотрудничество со всеми субъектами Российской Федерации. В первую десятку ведущих торгово-экономических партнеров Республики Татарстан входят Ленинградская область, город Москва, Московская, Самарская, Челябинская области, Республика Башкортостан, город Санкт-Петербург, Свердловская, Нижегородская области, Пермский край. Ежегодный межрегиональный товарооборот с субъектами РФ составляет около 500 млрд. рублей. Нарастание объемов торгово-экономического сотрудничества с российскими регионами стало важной тенденцией последних лет. Республикой Татарстан заключены Соглашения о торгово-экономическом, научно-техническом и культурном сотрудничестве с 76 субъектами России.

В тесной координации с МИД России Татарстан осуществляет взаимодействие с соотечественниками за рубежом, которое стало одним из важнейших направлений внешних связей республики. Взаимодействие с соотечественниками за рубежом и татарскими общинами в субъектах РФ является одним из важнейших направлений развития внешних связей. В Татарстане реализуются масштабные проекты по поддержке национальной культуры и языка. Организуется взаимодействие с различными целевыми группами соотечественников: деловыми кругами, молодежью, деятелями науки и др. В 2019 году при поддержке Республики Татарстан проведено 79 Сабантуев в 28 странах мира.

Значительную помощь в развитии внешних связей Татарстана оказывают представительства республики, среди которых 14 зарубежных представительств и 8 – в субъектах Российской Федерации.

Развитию международных связей способствуют дипломатические и консульские учреждения, находящиеся на территории Татарстана: генеральные консульства Турецкой Республики, Исламской Республики Иран, Республики Казахстан, Венгрии, Китайской Народной Республики, Республики Узбекистан, Отделение Посольства Республики Беларусь в Российской Федерации в г.Казани. В конце 2019 года принято решение Правительства Российской Федерации об открытии в Казани генконсульств Туркменистана и Королевства Саудовская Аравия.

Образование и наука

Дошкольное образование

В Республике Татарстан функционируют 2020 дошкольных образовательных организаций (с учетом групп в общеобразовательных организациях), в них воспитанников – более 222 тыс. человек, трудится 52 211 человек, в том числе 21 568 педагогов.

Среднее общее образование

Функционируют 1402 школы (еще 260 филиалов):

1318 общеобразовательных школ и школ-интернатов;

53 школы и школы-интерната для детей с ограниченными возможностями здоровья;

2 санаторные школы-интерната;

1 школа для детей с девиантным поведением;

10 вечерних;

16 негосударственных;

2 подведомственные Министерству культуры Республики Татарстан и Министерству спорта Республики Татарстан.

В них обучается 433 599 учащихся, трудится 36 329 педагогических работников, в т.ч. 31 926 учителей.

Доля средних школ из числа дневных общеобразовательных школ и школ-интернатов составляет 65,8% (867 школ), доля основных школ из числа дневных общеобразовательных школ и школ-интернатов составляет 26,5% (349 школ), доля начальных школ из числа дневных общеобразовательных школ и школ-интернатов составляет 7,7% (102 школы).

В республике функционируют:

679 образовательных организаций (из них 162 филиала) с татарским языком обучения и преподаванием отдельных предметов естественно-математического цикла на русском языке;

826 образовательных организаций с русским языком обучения;

32 школы реализуют учебный план с углубленным изучением русского языка и культуры;

530 школ изучают русский язык с увеличенным количеством часов;

585 школ реализуют учебный план с изучением учебного предмета «Русский родной язык»;

137 школ с этнокультурным компонентом содержания образования, в том числе:

91 школа (из них 22 филиала) с чувашским языком обучения (начальные классы) и изучением чувашского языка;

25 школ (из них 8 филиалов) с удмуртским языком обучения (начальные классы) и изучением удмуртского языка;

17 школ (из них 5 филиалов) с марийским языком обучения (начальные классы) и изучением марийского языка;

3 школы (из них 1 филиал) с изучением мордовского языка;

1 школа с изучением иврита.

В 46 отделениях воскресной школы изучаются язык и культура 23 национальностей (азербайджанский, украинский, армянский, таджикский, афганский, немецкий, грузинский, лезгинский, корейский, башкирский и др.).

Одним из приоритетных направлений региональной образовательной политики становится создание полилингвальных образовательных комплексов. Данный проект реализуется по инициативе Государственного Советника Республики Татарстан М.Ш.Шаймиева и при поддержке Президента Республики Татарстан Р.Н.Минниханова. До 2022 года планируется запустить 6 комплексов «Адымнар – путь к знаниям и согласию». Первый из них планируется ввести уже в 2020 году в г.Казани.

В целях создания условий для поощрения отличившихся педагогических работников и коллективов за вклад в развитие национального образования ежегодно присуждаются премия имени Каюма Насыри и республиканская премия имени Ризаэдина Фахреддина, проводятся всероссийские профессиональные конкурсы «Лучший учитель татарского языка» и «Мастер-класс учителей родных языков».

Среднее профессиональное образование

В Республике Татарстан функционирует:

96 профессиональных образовательных организаций, из них:

88 государственных;

8 негосударственных.

В них обучается 71 064 студента, в том числе квалифицированных рабочих (служащих) – 12 502 обучающихся.

Сегодня в республике функционирует 37 ресурсных центров, отремонтированных и оснащенных новым оборудованием. На их создание за 6 лет из бюджета республики выделено более 5,1 млрд. рублей.

Мощным стимулом развития профессионального образования выступает чемпионатное движение «Ворлдскиллс». Созданная в республике организационная модель развития движения, предполагающая закрепление компетенций за отраслевыми министерствами и ведомствами, образовательными организациями и предприятиями, доказала свою эффективность.

В мае в г.Казани был проведен Финал VII Национального чемпионата «Молодые профессионалы» (Ворлдскиллс Россия), в котором приняли участие более 1500 конкурсантов из 82 регионов России и 26 стран мира. В упорной борьбе сборная Республики Татарстан одержала победу в общекомандном зачете, завоевав 55 золотых, 47 серебряных и 39 бронзовых медалей, а также 25 медальонов за профессионализм.

С 22 по 27 августа 2019 года в г.Казани на площадке международного выставочного центра «Казань Экспо» прошел 45-й мировой чемпионат по профессиональному мастерству по стандартам «Ворлдскиллс». По итогам соревнований национальная сборная России заняла второе место в медальном зачете, завоевав 14 золотых, 4 серебряные, 4 бронзовые медали и 25 медальонов за профессионализм.

Значимый вклад в результат нашей страны внесли конкурсанты от Республики Татарстан, которые завоевали 1 золотую, 1 серебряную, 1 бронзовую медаль и 8 медальонов за профессионализм. Высокие результаты сборной Республики Татарстан стали возможны благодаря качеству ее подготовки, развитию республиканской системы профессионального образования в целом.

Высшее образование

В республике 25 головных образовательных организаций высшего образования, в том числе 15 государственных, 10 негосударственных (из них 3 религиозные), 19 филиалов (13 – государственные, 6 – негосударственные) образовательных организаций.

Студентов – 143 991 чел., из них:

в государственных организациях – 127 135 (88,3%);

в негосударственных организациях – 16 856 (11,7%).

Обучаются:

на бюджетной основе – 58 548 чел. (40,6%);

очно – 87 353 (60,6%);

очно-заочно – 4 412 (3%);

заочно – 52 226 (36,4%).

Штатный персонал вузов – 19 671 чел., из них профессорско-преподавательский состав вузов – 7 198 чел.

Обучается 16 273 иностранных студента (11,3%) из 15 стран ближнего и 110 стран дальнего зарубежья.

Крупнейшие вузы Республики Татарстан:

Казанский (Приволжский) федеральный университет – 34 109 студентов;

Казанский национальный исследовательский технологический университет – 17 812 студентов;

Казанский государственный энергетический университет – 10 056 студентов;

Казанский национальный исследовательский технический университет имени А.Н.Туполева – КАИ – 9 298 студентов.

Научный комплекс Республики Татарстан

В настоящее время научными изысканиями в республике занимается 12,2 тыс. штатных сотрудников: исследователей, техников, вспомогательных работников. Около 5,2 тыс. специалистов трудится на условиях совместительства, договоров гражданско-правового характера.

Институциональная структура сферы НИОКР представлена 39 научно-исследовательскими учреждениями, 9 проектно-конструкторскими бюро, 35 высшими учебными заведениями, 15 корпоративными НИИ и КБ, а также 16 прочими организациями.

По общему количеству научных центров (114 единиц) у Татарстана лидирующие позиции в составе членов Ассоциации инновационных регионов России.

В соответствии со Стратегией инновационного развития России на период до 2020 года наблюдается непрерывное усиление роли высшей школы в вопросах коммерциализации результатов научно-технической деятельности. При ведущих вузах республики создано около 120 малых инновационных предприятий, большая часть которых образуют инновационные пояса федерального и двух национальных исследовательских университетов.

Конечная результативность фундаментальных и прикладных изысканий, выражаемая показателями публикационной и патентной активности, индексом цитируемости, объемом поступлений от вовлечения в хозяйственный оборот объектов интеллектуальной собственности и т.д., во многом зависит от того, насколько полным и своевременным является финансовое обеспечение научных проектов.

За прошедшие годы внутренние затраты на исследования и разработки в Татарстане возросли почти в 15 раз (с 1,2 млрд. рублей в 2000 году до 17,8 млрд. рублей в 2018 году).

В структуре источников вложений в НИОКР в республике преобладают внебюджетные средства: на них приходится 64% расходов на НИР, в то время как в целом по стране величина этого показателя сложилась на уровне 36%.

В целях развертывания новых адресных стимулов и механизмов поощрения научных изысканий при непосредственном участии министерства в последние несколько лет в правовое пространство республики были имплементированы международные и государственные премии имени А.Н.Туполева, В.Е.Алемасова и Н.И.Лобачевского.

Спорт

Развитие спорта в Республике Татарстан стратегически определено Правительством Республики Татарстан и поддержано не только населением, но и федеральными органами власти России.

Республика Татарстан является одним из спортивных лидеров среди регионов Российской Федерации. Своеобразным признанием заслуг стали результаты Национальной спортивной премии за 2018 год. Республика Татарстан признана лучшим субъектом Российской Федерации в номинации «Регион России» – за вклад в развитие спорта.

Традиционно сильная сторона нашей республики – это спортивная инфраструктура, которая сформировалась за последние годы и работает во благо местных жителей.

Спортивная инфраструктура Республики Татарстан насчитывает более 11 тысяч спортивных сооружений. По количеству сооружений Татарстан в числе лидеров среди регионов с численностью населения свыше 3 млн. человек. При этом Татарстан на первом месте по количеству крытых ледовых катков, а также является лидером по обеспеченности плавательными бассейнами по стране.

Республика Татарстан продолжает подтверждать статус спортивного региона России. Успешно реализованы такие крупнейшие международные проекты, как XXVII Всемирная летняя универсиада 2013 г. в Казани, XVI чемпионат мира по водным видам спорта 2015 г. в Казани, Чемпионат мира по футболу 2018 года.

В 2018 году в республике проведено 14 соревнований европейского и международного уровня, 35 чемпионатов и первенств России, 10 Кубков России по видам спорта и более 800 республиканских спортивных мероприятий.

В 2019 году проведены Неделя Звезд Хоккея КХЛ, Кубок мира по художественной гимнастике, чемпионаты России по танцевальному спорту, по самбо, по синхронному плаванию, по гиревому спорту, по триатлону, по корэш, по тхэквондо (ГТФ), Кубок Президента по боксу, этапы мировой серии FINA по прыжкам в воду, по синхронному плаванию, этап чемпионата мира по воздушным гонкам «Red Bull Air Race», этап чемпионата Европы по регби-7 среди женских команд. Также в Татарстане прошли чемпионат и Первенство мира по корэш, Первенство Европы по плаванию среди юниоров, прыжкам в воду среди юниоров, чемпионат Европы по триатлону, чемпионат и первенство Европы по тхэквондо (ГТФ), чемпионат мира по борьбе на поясах, этап Кубка мира по плаванию, чемпионат России по плаванию и другие крупные соревнования.

Вместе с тем, Казань стала городом-организатором Кубка Конфедераций FIFA 2017 и чемпионата мира по футболу FIFA 2018. На стадионе «Казань Арена» сыграли сильнейшие мировые футбольные команды. Казань приняла 6 матчей, из них 4 игры – группового этапа, 1 игра – 1/8 финала, 1 игра – 1/4 финала. Матчи чемпионата мира посетило свыше 250 тысяч зрителей, с практически 100% загрузкой стадиона.

Атмосфера футбольного праздника царила и на Фестивале болельщиков FIFA, созданном на площадке Центра семьи «Казань». За весь период турнира Фан-фест посетило около миллиона болельщиков. Наследием ЧМ-2018 стали 7 спортивных площадок, реконструированных к мундиалу. Сегодня они используются детскими спортивными школами для проведения учебно-тренировочных занятий, и для проведения соревнований различного уровня, в том числе культурно-массовых мероприятий.

По оценкам международных федераций, все вышеуказанные мероприятия прошли на высоком организационном уровне.

Вместе с тем, в ближайшие годы столица Республики Татарстан готова принять такие крупнейшие события, как чемпионат мира по плаванию на короткой воде в 2022 году и чемпионат мира по водным видам спорта в 2025 году.²⁷

Большая Тарловка – деревня в составе Елабужского района Республики Татарстан, входит в сельское поселение Большекачкинское. Ближайшим окружением объектов являются жилые дома и свободные от застройки земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства. Деревня располагается вдоль трассы 16К-0809, граничит с г. Елабуга. Деревня газифицирована. Ведется активное строительство домов.

²⁷<https://tatturk.tatarstan.ru/abouttr#:~:text=%D0%A2%D0%B5%D1%80%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D1%8F%20%D0%A2%D0%B0%D1%82%D0%B0%D1%80%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%B0%20%D0%BF%D1%80%D0%B5%D0%B4%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D1%8F%D0%B5%D1%82%20%D1%81%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D0%B9%20%D0%B2%D0%BE%D0%B7%D0%B2%D1%8B%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%83%D1%8E,%D1%81%D0%B5%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%BE%2D%D0%B2%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BE%D1%87%D0%BD%D1%83%D1%8E%20%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%B2%D0%BE%D0%BB%D0%B6%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9%20%D0%B2%D0%BE%D0%B7%D0%B2%D1%8B%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8>



Рисунок 3. Расположение объектов оценки на карте (карты <https://yandex.ru/maps/>)



Рисунок 4. Расположение объектов оценки на карте (карты <https://pkk.rosreestr.ru/>)

Ниже, представлены фотоматериалы, характеризующие объекты оценки.

ФОТОМАТЕРИАЛЫ²⁸

Земельный участок, с кадастровым номером: 16:18:140301:108



Земельный участок, с кадастровым номером: 16:18:140301:113



²⁸ Осмотр производился 28.05.2021 г.



Земельный участок, с кадастровым номером: 16:18:140301:115



Земельный участок, с кадастровым номером: 16:18:140301:116



7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ИХ СТОИМОСТЬ.

7.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

7.1.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости²⁹

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

Стабильное функционирование и развитие рынка возможно лишь при:

Политической и экономической устойчивости и положительной динамике развития страны и региона местоположения объекта, при свободных рыночных условиях, обеспечивающих баланс между спросом и предложением,

Максимально широком и открытом предложении объектов недвижимости по видам, характеристикам и цене,

Стабильности доходов и росте денежных накоплений, росте финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса).

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

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

Положение России в мире

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

Россия обладает самой большой территорией с транспортными входами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Даже с учётом сложных климатических и транспортных условий страны это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль

²⁹ <https://statirelt.ru/>

в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

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

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

В течение последних двадцати лет вместе с восстановлением российской экономики (после её деградации в 90-х годах двадцатого века) развивались международная кооперация и специализация страны, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы (с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 592,4 млрд.долл. США на 25.12.2020 года). Госбюджет стал профицитным, что позволило стабилизировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это, наряду со свободной внешней торговлей, позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции.

Укрепление государственных структур, бюджетной политики и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили России вести самостоятельную и независимую внешнюю и внутреннюю политику в интересах страны и российского народа. В результате, основные макроэкономические показатели России в двадцатилетний период (2000 - 2020 годы) были положительными, а среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%. При этом, на динамику развития отрицательно повлияли именно внешние факторы: в 2009 году в результате финансового кризиса, разразившегося в США, ВВП России снизился на -7,8%, а по итогам 2015 года - года обрушения мировых цен на нефть в связи с т.н. «сланцевой революцией» США - снижение ВВП составило -2%; в другие 18 лет ВВП России росло в среднем на +4,6% ежегодно, что выше среднемировых темпов. Глобальные проекты развития транспортной системы страны (северного морского пути, трубопроводов, мостов, сети автодорог) и масштабное строительство инженерной инфраструктуры, жилой и нежилой недвижимости продвигали Россию в ряд самых передовых стран.

Вместе с тем, такие успехи России воспринимаются США (ставшими после распада СССР единственным мировым военным-политическим лидером), как стремление подорвать их политическое лидерство и доминирующее финансово-экономическое положение в мире. Оказывая давление на страны Евросоюза и другие зависимые страны, США стали всеми способами препятствовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами встречается экономическими санкциями и ограничениями. Характерным примером недобросовестной мировой

конкуренции и противодействия развитию России со стороны США являются санкции против строящегося газопровода «Северный поток - 2», который планировали ввести ещё в конце 2019 года. Более того, сразу после распада СССР в 1991 году, вокруг границ России Соединёнными Штатами и странами Запада начал создаваться пояс военно-политической напряжённости и конфликтов (страны Прибалтики, Грузия, Молдавия, Украина, Белоруссия, Армения, страны Средней Азии), что заставляет Россию укреплять свою обороноспособность и развивать политику импортозамещения, неся дополнительные экономические расходы.

Указанные факты свидетельствуют о том, что, несмотря на мощнейшее политическое и экономическое противодействие со стороны США, Россия успешно отстаивает свою самостоятельность и экономические интересы, защищая свою экономику, хотя несёт при этом дополнительные (антисанкционные и оборонные) расходы.

В конце 2019 года человечество столкнулось с новой, ранее неизученной смертельно опасной вирусной инфекцией COVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первой половине 2020 года падение ВВП большинства стран составило от 5 до 20%. В настоящее время в мире появились новые опасные штаммы коронавируса и начинается весенняя волна его распространения. Влияние пандемии сократило спрос на товары и дестабилизирует мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: территориальные споры и межнациональные претензии, социальное и имущественное расслоение, внутренние политические конфликты. Рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи ведут к социальной напряжённости по всему миру.

В этих условиях в 2020 году Россия одна из первых разработала, испытала и зарегистрировала самые безопасные и эффективные вакцины от COVID-19, а в настоящее время ведёт повсеместную и бесплатную вакцинацию своего населения. Это снижает риски массовых потерь жизни людей, а также риски значительного падения российской экономики.

В то время, когда панические настроения в связи с пандемией охватывают многие страны, включая европейские, российская наука в очередной раз доказала свой самый высокий уровень.

Государством определены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:

- сохранение населения, здоровье и благополучие людей,
- возможности для самореализации и развития талантов,
- комфортная и безопасная среда для жизни,
- достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство,
- цифровая трансформация.

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

Таблица 14. Основные экономические показатели России 2020 года (в сопоставимых ценах, предварительная оценка - данные периодически уточняются) зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика

№		Январь-декабрь 2020 г.	
		млрд.руб.	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	106606,6	-3,1
2.	Инвестиции в основной капитал (январь-сентябрь)	20118,4	-1,4
3.	Реальные располагаемые денежные доходы (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-3,5
		Январь-февраль 2021г.	Январь-декабрь 2020г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	-2,8	-1,7
5.	Продукция сельского хозяйства	+0,6	+1,5
6.	Строительство (объём СМР в действующих ценах)	+0,1	+0,1

		Январь- февраль 2021г.	Январь- декабрь 2020г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	-1,9	-1,9
8.	- жилых пом.	+13,0	+32,5
9.	- нежилых помещений, в том числе:	нд	-5,5
10.	- торговых	нд	-24,2
11.	- офисных	нд	+5,8
12.	- промышленных	нд	0
13.	- сельскохозяйственных	нд	+15,0
14.	Пассажирооборот, млрд пасс-км	-42,6	
15.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	-1,4	-4,9
16.	в том числе, железнодорожного транспорта	0,0	-2,2
17.	трубопроводного	-2,9	-8,0
18.	автомобильного	+0,5	-1,4
19.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	-0,7	-4,1
20.	Объем платных услуг населению, млрд рублей	-7,4	-17,3
21.	Оборот общественного питания, млрд рублей	-10,8	-20,7
22.	Внешнеторговый оборот (январь 2021, млрд.долл.США)	-8,1	-15,3
23.	в том числе: экспорт товаров	-13,7	-21,0
24.	импорт товаров	+1,8	-5,8
25.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за февраль 2021, руб.:		
26.	номинальная	+5,3	+6,0
27.	реальная (учитывает инфляцию)	+0,1	+2,5
28.	Ключевая ставка с 22.03.2021г. , %	4,5	4,25
29.	Инфляция на конец февраля 2021 года (г/г)	+5,7	+5,7
(в текущих ценах)			
30.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-декабрь 2020г., трлн. руб.		-23,5
31.	Доля убыточных организаций (январь-декабрь 2020)		29,4 %
32.	Просроченная кредиторская задолженность на 01.01.2021 г., трлн.руб.		4,0 (6,3 % от общей кред. задолж.)
33.	Депозиты и прочие привлечённые банками средства юридических лиц, на 01.03.2021 г., трлн.руб	24,0	+9
34.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.03.2021 г., трлн.руб	32,2	+7,3
35.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.03.2021 г., трлн. руб.	46,4	+17,4
36.	Кредиты физическим лицам на 01.03.2021 г., трлн. руб.	20,5	+13,9
37.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам, трлн. руб.	9,2	+22,0
38.	- средневзвешенная ставка	7,4%	-16,3
39.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам, трлн. руб.	0,078 (0,9%)	+8,8
40.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь 2021г. , трлн.руб.	2,51	-3,1
41.	- доходы	2,42	+9,0
42.	- расходы	577,7	-2,5

Выводы и перспективы российской экономики

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

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

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (ухудшение экономических показателей, остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения). С целью ограничения инфляции и роста кредитования БР повысил ключевую ставку с 4,25 до 4,5 % годовых.

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире (и в нашей стране) нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Нарастание общей международной напряжённости и внутривнутриполитических конфликтов в условиях мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.

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

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

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий внешний долг и значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и наметившуюся тенденцию улучшения макроэкономических показателей, успешность борьбы с пандемией и организованность проведения вакцинации населения, вполне возможен рост ВВП России в 2021 году от 2 до 4 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Перспективы рынка недвижимости

Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло в начале 2020 года некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Но после принятия государством мер поддержки населения и бизнеса спрос сохранился и даже резко возрос с осени 2020 года. Это позволило спасти от массового банкротства строительные компании, а также предприятия по производству и

реализации стройматериалов и комплектующих, другие организации, предоставляющие транспорт, строительные машины и оборудование.

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

Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и международных конфликтов. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий постоянно повышаются.

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

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

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

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

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

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

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

Источники:

Социально-экономическое положение России

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/OEAZ1gJW/osn-02-2021.pdf>,

<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/fU7e3uMD/osn-01-2021.pdf>,

http://www.cbr.ru/banking_sector/statistics/,

<https://ru.investing.com/commodities/real-time-futures>.

Анализ подготовлен специалистами СтатРиелт и основан на последних официальных данных по состоянию на 05.04.2021 года.

7.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖАТ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры экспертизы и требуют всестороннего учёта характеристик оцениваемой недвижимости.³⁰

Таблица 15. Классификация сегментов рынков недвижимости.

Критерий классификации	Сегменты рынка недвижимости
По назначению объекта недвижимости ³¹	<ul style="list-style-type: none"> – Земельные участки. – Жилье (жилые здания и помещения). – Нежилые здания и помещения, строения, сооружения.
В зависимости от состояния земельного участка	<ul style="list-style-type: none"> – Застроенные земельные участки. – Незастроенные земельные участки, пригодные для последующей застройки. – Незастроенные земельные участки, не пригодные для последующей застройки
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	<ul style="list-style-type: none"> – Доходная недвижимость. – Условно доходная недвижимость. – Бездоходная недвижимость.
В зависимости от степени представленности объектов	<ul style="list-style-type: none"> – Уникальные объекты. – Редкие объекты. – Широко распространённые объекты.
В зависимости от экономической активности регионов	<ul style="list-style-type: none"> – Активные рынки недвижимости. – Пассивные рынки недвижимости
В зависимости от степени готовности	<ul style="list-style-type: none"> – Незастроенные земельные участки. – Готовые объекты. – Не завершённые строительством объекты. – Объекты, нуждающиеся в реконструкции.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежат объекты недвижимости: земельные участки

В таблице ниже представлено определение сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки: земельные участки.

Таблица 16. Определение сегмента рынка, к которому относятся земельные участки.

Критерий классификации	Сегменты рынка недвижимости
По назначению (направления использования) объекта недвижимости	Земельные участки
В зависимости от состояния земельного участка	Незастроенные земельные участки
В зависимости от характера полезности недвижимости (ее способности приносить доход)	Бездоходная недвижимость
В зависимости от степени представленности объектов	Широко распространённые объекты.
В зависимости от экономической активности регионов	Активные рынки недвижимости

³⁰ URL: <https://center-yf.ru/data/Marketologu/Segmentaciya-rynka-vedvizhimosti.php>. Примечание: источник находится в открытом доступе.

³¹ Рынок недвижимости и его структура. Т. В. Власенко, С.А. Белокобыленко. URL: <https://cyberleninka.ru/article/v/rynok-vedvizhimosti-i-ego-struktura>. Примечание: источник находится в открытом доступе.

Описание объектов недвижимости, а также их признаки, отражённые в таблице выше, позволяют сделать вывод о том, что, объекты относятся к незастроенным земельным участкам, а именно к землям населенных пунктов, в частности для ведения личного подсобного хозяйства.

7.3 АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОГУТ БЫТЬ ОТНЕСЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ОБЪЕКТЫ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН.

Оценщик на основе материалов сети Интернет провёл анализ рынка земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, выставленных на продажу в д. Большая Тарловка, к которым могут быть отнесены оцениваемые земельные участки при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования.

Таблица 17. Анализ данных о ценах предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым могут быть отнесены оцениваемые земельные участки при фактическом, а также при альтернативных вариантах их использования, в д. Большая Тарловка, (земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства: предложения продажи).

№	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость участка, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Описание	Кадастровый номер	Телефон	Ссылка	Выбор в аналоги
1	д. Большая Тарловка, Рябиновая ул., з/у30	1500	550000	367	Участок ровный, соседи построились и живут, газ и свет не далеко (не заведены)	16:18:140301:319	89587207854	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_21415_23891	Возможно выбрать в качестве объекта-аналога. Относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам.
2	д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 22	1568	530000	338	Продаётся земельный участок 15,6 сот. на улице Кленовая в деревне Большая Тарловка. От города 10 минут езды. Рядом индивидуальные жилые дома. Проведено электричество, газ. Торг. 16:18:140301:881	16:18:140301:881	89179323446	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_21306_86550	Возможно выбрать в качестве объекта-аналога. Относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам.
3	д. Большая Тарловка	500	295000	590	Продаю участок 5 соток. Установлены сваи под фундамент дома. Коммуникации: газ, электричество. Тихое, красивое место	Нет данных	89862880879	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_5_sot._izhs_196844_1299	Невозможно использовать в качестве объекта-аналога. В стоимость участка включена стоимость свай под фундамент дома.
4	д. Большая Тарловка, Рябиновая ул., з/у33	710	350000	493	Продам земельный участок. Улица Рябиновая 33. Участок ровный, свет, газ рядом с участком. Посёлок активно застраивается. 1 км от города.	16:18:140301:629	89868892500	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_71_sot._izhs_21481_45197	Возможно выбрать в качестве объекта-аналога. Относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам.
5	д. Большая Тарловка, ул. Рябиновая, з/у 12	1000	350000	350	16:18:140301:666 Свет, газ рядом с участком.	16:18:140301:666	89872095787	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_11735_47780	Возможно выбрать в качестве объекта-аналога. Относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам.
6	д. Большая Тарловка, ул. Рябиновая, з/у 26	980	360000	367	Продам земельный участок недалеко от города. Наполовину участок огорожен. Рядом проезжая дорога. Рядом Газ. 16:18:140301:628	16:18:140301:628	89587230455	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_20770_83471	Возможно выбрать в качестве объекта-аналога. Относится к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставим с ним по ценообразующим факторам.

Отчет по оценке недвижимости №6268 от 02.06.2021 г.

7	д Большая Тарловка, Садовое общество (товарищество) "Тарловка", участок 362	811	400000	493	16:18:140301:444 Ровный участок коммуникации вдоль дороги	16:18:140301:444	89872249697	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye-uchastki/uchastok-8-sot-izhs-191974-4020	Невозможно использовать в качестве объекта-аналога. Объект сравнения располагается в другой части деревни, имеются более подходящие аналоги по местоположению.
8	д. Большая Тарловка, ул. Агидель, 320 и 653	2000	750000	375	В Солнечном Продаю два участка по 10 соток, рядом речка в отличном месте. кадастровый №16:18:140301:320 № 16:18:140301:653	16:18:140301:320, 16:18:140301:653	89173917824	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye-uchastki/uchastok-20-sot-izhs-21546-71368	Невозможно использовать в качестве объекта-аналога. Поскольку продаются 2 земельных участка.
9	д Большая Тарловка, ул. Солнечная, 9А	1 392	349000	251	Срочно продается земельный участок в бывш. пос. Солнечном в конце ул Нократ, параллельной ул. Качкинской (на карте). Два собственника. Газ, Свет рядом с участком, напротив участка благоустроенные дома. Юрид. адрес: Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, , кадастровый номер: 16:18:140301:337.	16:18:140301:337	89872720252	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye-uchastki/uchastok-14-sot-izhs-18504-35411	Невозможно использовать в качестве объекта-аналога. Объект сравнения располагается в другой части деревни, имеются более подходящие аналоги по местоположению.
10	д. Большая Тарловка, Нижняя ул.	815	300000	368	Продается 1 участок 8,15 сот. Под ИЖС, коммуникации рядом, на обмен дорожке на 50000, 300000р.	Нет данных	89178743539	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye-uchastki/uchastok-8-sot-izhs-990544-326	Невозможно использовать в качестве объекта-аналога. Объект сравнения располагается в другой части деревни, имеются более подходящие аналоги по местоположению.
11	д. Большая Тарловка	1200	450000	375	Продам земельный участок. Электричество по улице. Газ так же. Торг приветствуется.	Нет данных	89179176897	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye-uchastki/uchastok-12-sot-izhs-11487-60224	Невозможно использовать в качестве объекта-аналога. Нет данных о конкретном месторасположении объекта. При прозвоне информацию уточнить не удалось.
12	д Большая Тарловка, садоводческое общество (товарищество) "Тарловка"	1114	450000	404	Участок ровный, газ по границе участка, продажа, обмен на строй материалы, авто без доплаты.	16:18:140301:535	89587237444	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye-uchastki/uchastok-11-sot-izhs-19462-83424	Невозможно использовать в качестве объекта-аналога. Объект сравнения располагается в другой части деревни, имеются более подходящие аналоги по местоположению.

13	д. Большая Тарловка	648	500000	772	Продам 2 земельных участка (ИЖС) в пос. Солнечный. Частично забор . Электричество , газ - проходят мимо. Земли без долгов и обременений. Зем.участок 1 : площадь 648м2. На участке имеются : вагон бытовка, фундаментные блоки, емкость для воды 2м3. Цена 500 000. Зем.участок 2 : площадь 697м2. Асфальт до участка. Адрес : Качкинская 14. Цена 470 000. Торг уместен.	Нет данных	89587455558	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye-uchastki/uchastok-6-sot.-izhs-2134170050	Невозможно использовать в качестве объекта-аналога. Имеются постройки на участке.
14	д. Большая Тарловка, Качкинская 14	697	470000	674	Продам 2 земельных участка (ИЖС) в пос. Солнечный. Частично забор . Электричество , газ - проходят мимо. Земли без долгов и обременений. Зем.участок 1 : площадь 648м2. На участке имеются : вагон бытовка, фундаментные блоки, емкость для воды 2м3. Цена 500 000. Зем.участок 2 : площадь 697м2. Асфальт до участка. Адрес : Качкинская 14. Цена 470 000. Торг уместен.	Нет данных	89587455558	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye-uchastki/uchastok-6-sot.-izhs-2134170050	Невозможно использовать в качестве объекта-аналога. Объект сравнения располагается в другой части деревни, имеются более подходящие аналоги по местоположению.
15	д. Большая Тарловка, Качкинская ул.	1000	400000	400	Продам участок, свет,газ возле участка,асфальт до участка. Кадастровый номер скину.	Нет данных	89682884051	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye-uchastki/uchastok-10-sot.-izhs-2100055939	Невозможно использовать в качестве объекта-аналога. Объект сравнения располагается в другой части деревни, имеются более подходящие аналоги по местоположению.
16	д. Большая Тарловка, ул. Нократ	800	500000	625	Продам земельный участок в деревне Большая Тарловка. Участок на ровном месте, земля плодородная. Свет и газ.	Нет данных	89178731540	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye-uchastki/uchastok-8-sot.-izhs-2026295090	Невозможно использовать в качестве объекта-аналога. Объект сравнения располагается в другой части деревни, имеются более подходящие аналоги по местоположению.
17	д. Большая Тарловка	2100	462000	220	Продам земельный участок Б.Тарловка (Солнечный) рядом с родником возле г.Елабуга, местная щебеночная дорога	Нет данных	89178701970	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye-uchastki/uchastok-21-sot.-izhs-69316	Невозможно использовать в качестве объекта-аналога. Нет данных о конкретном месторасположении объекта.

					<p>напрямую выходит на трассу М7 кафе Тургай подходит под строительство дома, стоянку и хозяйственного строительства, ведения личного хозяйства. Площадь 21 сотка, земли поселений (ЛПХ), 3 км до города Елабуга. Вид права собственность. Электричество, газ проводили в 2018 году совсем рядом. Есть возможность дальнейшего межевания или разделения участков по желанию, законно. Подробности по телефону. Продажа в связи с переездом. Рассмотрю варианты обмена, либо участок в г.Набережные Челны. цена за 10 соток.</p>			0708	<p>При прозвоне информацию уточнить не удалось.</p>
18	д. Большая Тарловка	1000	500000	500	<p>Продам участок 10 соток, не расчищенный. Рядом есть такой же участок, два участка 20 соток продам за 900 тр.</p>	Нет данных	89874822075	<p>https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_19127_56583</p>	<p>Невозможно использовать в качестве объекта-аналога. Нет данных о конкретном месторасположении объекта. При прозвоне информацию уточнить не удалось.</p>
19	д. Большая Тарловка	2000	900000	450	<p>Продам участок 10 соток, не расчищенный. Рядом есть такой же участок, два участка 20 соток продам за 900 тр.</p>	Нет данных	89874822075	<p>https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_19127_56583</p>	<p>Невозможно использовать в качестве объекта-аналога. Нет данных о конкретном месторасположении объекта. При прозвоне информацию уточнить не удалось.</p>

Описательная статистика земельных участков

Статистическая информация представляется совокупностью данных, для характеристики которых используются разнообразные показатели, называемые показателями описательной статистики.

При помощи Пакета анализа MS Excel, экспертом был произведен расчет описательной статистики по показателю стоимости единицы сравнения предложений земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, выставленных на продажу в д. Большая Тарловка.

Таблица 18. Описательная статистика предложений земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, выставленных на продажу в д. Большая Тарловка.

№ п/п	Наименование показателя	Описание	Полученное значение
1	Среднее	обобщающая характеристика множества индивидуальных значений некоторого количественного признака	443
2	Стандартная ошибка	величина, характеризующая стандартное отклонение выборочного среднего	32
3	Медиана	это такое число выборки, что ровно половина из элементов выборки больше него, а другая половина меньше него	400
4	Мода	наиболее часто встречающийся вариант ряда	375
5	Стандартное отклонение	степень отклонения данных наблюдений или множеств от среднего значения	142
6	Дисперсия выборки	мера рассеяния, описывающая сравнительное отклонение между значениями данных и средней величиной	20038
7	Экцесс	мера остроты пика в распределении случайной величины	0,36
8	Асимметричность	это показатель симметричности/скошенности кривой распределения	0,78
9	Интервал	разность между наибольшим и наименьшим значениями результатов наблюдений	552
10	Минимум	минимальное значение случайной величины в выборке	220
11	Максимум	максимальное значение случайной величины в выборке	772
12	Сумма	результат суммирования величин	8412
13	Счет	количество объектов в выборке	19

7.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

7.4.1 Ценообразующие факторы для земельного участка.

1. Корректировка на торг.

Диапазон значений фактора определен на основе экспертного мнения, при помощи источника: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения. Нижний Новгород, 2018.³²

Таблица 19. Корректировка на торг.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

2. Корректировка на площадь.

Диапазон значений фактора определен на основе экспертного мнения, при помощи источника: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения. Нижний Новгород, 2018.³³

Таблица 20. Корректировка на площадь.

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

³² Поскольку источник не находится в открытом доступе, в гл. 14.1. информация, использованная при проведении оценки представлен скриншот страницы.

³³ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в гл. 14.1. информация, использованная при проведении оценки представлен скриншот страницы.

7.5 ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ

Рыночная стоимость земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства, выставленных на продажу в д. Большая Тарловка, колеблется от 220 руб/кв.м. до 772 руб/кв.м., со средним значением 443 руб/кв.м., медианой 400 руб/кв.м., без учета корректировок.

8. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОЦЕНИВАЕМОГО ИМУЩЕСТВА.

В соответствии с ФСО №7:

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

2. 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 оправдано.

3. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

4. Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) 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.

5. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчётов.

6. Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

7. Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

8. Наиболее эффективное использование объекта недвижимости, оцениваемого в отдельности, может отличаться от его наиболее эффективного использования в составе оцениваемого комплекса объектов недвижимости.

9. 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.

10. Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости для сдачи в аренду выполняется с учетом условий использования этого объекта, устанавливаемых договором аренды или проектом такого договора.

8.1 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, КАК СВОБОДНЫХ ОТ УЛУЧШЕНИЙ.

Физически возможное использование.

Объекты оценки располагаются в д. Большая Тарловка. Большая Тарловка – деревня в составе Елабужского района Республики Татарстан, входит в сельское поселение Большекачкинское. Ближайшим окружением объектов являются жилые дома и свободные от застройки земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства. Деревня располагается вдоль трассы 16К-0809, граничит с г. Елабуга. Деревня газифицирована. Ведется активное строительство домов.

Физически допустимым использованием для рассматриваемых земельных участков, как свободных, будет их использование для ведения личного подсобного хозяйства.

Юридически разрешенное использование.

В соответствии с документами: Выпиской из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-002/2021-57723917 от 19 мая 2021 г. разрешенное использование земельных участков – для ведения личного подсобного хозяйства.

В соответствии с данными сервиса Росреестр разрешенное использование земельных участков - для ведения личного подсобного хозяйства.³⁴

Юридически разрешенным использованием для рассматриваемых земельных участков, как свободных, будет их использование для ведения личного подсобного хозяйства.

Финансово оправданное использование

Объекты оценки располагаются в д. Большая Тарловка. Большая Тарловка – деревня в составе Елабужского района Республики Татарстан, входит в сельское поселение Большекачкинское. Ближайшим окружением объектов являются жилые дома и свободные от застройки земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства. Деревня располагается вдоль трассы 16К-0809, граничит с г. Елабуга. Деревня газифицирована. Ведется активное строительство домов.

Учитывая местоположение участков, наиболее целесообразным использованием, исходя из предположения о том, что данные участки свободны от улучшений, будет их использование для ведения личного подсобного хозяйства.

Вывод: Вариантом наиболее эффективного использования земельных участков, как свободных от улучшений, будет их использование для ведения личного подсобного хозяйства.

³⁴<https://rosreestr.gov.ru/>

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.

9.1 ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ.

9.1.1 Сравнительный подход³⁵.

Сравнительный подход к оценке - это совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с его аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного подхода:

1. Объект не должен быть уникальным.
2. Информация должна быть исчерпывающей, включающей условия совершения сделок.
3. Факторы, влияющие на стоимость сравниваемых аналогов оцениваемой недвижимости, должны быть сопоставимы.

Основные требования к аналогу:

- аналог похож на объект оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам;
- сходные условия сделки.

Сравнительный подход базируется на принципах:

- замещения;
- сбалансированности;
- спроса и предложения.

Этапы сравнительного подхода:

- изучение рынка;
- сбор и проверка достоверности информации о предлагаемых на продажу или недавно проданных аналогах объекта оценки;
- сравнение данных об отобранных аналогах и объекте оценки;
- корректировка цен продаж выбранных аналогов в соответствии с отличиями от объекта оценки;
- установление стоимости объекта оценки.

Для определения итоговой стоимости оцениваемой недвижимости необходима корректировка сопоставимых продаж. Расчет и внесение корректировок производится на основе логического анализа предыдущих расчётов с учетом значимости каждого показателя. Наиболее важным является точное определение поправочных коэффициентов.

9.1.2 Затратный подход³⁶.

Затратный подход - это совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом накопленного износа. Базируется на предположении, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создание объекта аналогичной полезности.

При применении этого подхода учитываются затраты инвестора, а не подрядчика.

В основе этого подхода лежит принцип замещения.

Информация, необходимая для применения затратного подхода:

- уровень заработной платы;
- величина накладных расходов;
- затраты на оборудование;
- нормы прибыли строителей в данном регионе;
- рыночные цены на строительные материалы.

Этапы затратного подхода:

- расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования

(С_з);

³⁵Источник информации: http://www.aup.ru/books/m90/2_5.htm. (Информация подготовлена на дату оценки.)

³⁶Источник информации: http://www.aup.ru/books/m90/2_5.htm. (Информация подготовлена на дату оценки.)

- расчет затрат на новое строительство оцениваемых строений (C_{nc});
 - расчет накопленного износа (I_n):
 - *физический износ* - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;
 - *функциональное устаревание* - устаревание из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;
 - *экономическое устаревание* - устаревание в результате изменения внешних экономических факторов;
- расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа: $C_y = C_{nc} - C_n$;
- определение итоговой стоимости недвижимости: $C_{zn} = C_3 + C_y$.

9.1.3 Доходный подход³⁷.

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

Доходный подход - это совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых от неё доходов.

Основной предпосылкой расчёта стоимости таким подходом является сдача в аренду объекта недвижимости. Для преобразования будущих доходов от недвижимости в текущую стоимость осуществляется капитализация дохода.

Капитализация дохода - это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода (IRV - формула):

$$V = I/R,$$

где V - стоимость недвижимости,

I - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период,

R - норма дохода или прибыли - это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Различают два вида капитализации:

- прямая капитализация;
- капитализация дохода по норме отдачи на капитал.

При прямой капитализации рассматривают две величины: годовой доход и ставка капитализации.

Ставка капитализации - это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

Ожидаемый доход определяется в результате анализа доходов в течении периода владения недвижимостью.

Ставка дисконтирования - норма сложного процента, которая применяется при пересчёте в определённый момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

Этапы доходного подхода:

1. Расчет суммы всех возможных поступлений от объекта оценки.
2. Расчет действительного валового дохода.
3. 3. Расчет расходов, связанных с объектом оценки:
 - условно-постоянные;
 - условно-переменные (эксплуатационные);
 - резервы.
4. Определение величины чистого операционного дохода.
5. Преобразование ожидаемых доходов в текущую стоимость.

³⁷ Источник информации: http://www.aup.ru/books/m90/2_5.htm. (Информация подготовлена на дату оценки.)

10. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

10.1 ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В соответствии с ФСО №1, утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297:

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

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

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

В соответствии с ФСО №7:

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

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

в) метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рыночного годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту;

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

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

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

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи; з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

Объекты оценки являются объектами не способными генерировать потоки доходов. Оценщик провел анализ рынка, который показал отсутствие сдаваемых в аренду аналогичных участков, максимально сопоставимых с объектами оценки, как по характеристикам, так и по месторасположению. Таким образом, на основании ФСО №1, ФСО №7, доходный подход не может быть применен.

10.2 ОТКАЗ ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

В соответствии с ФСО №1:

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

В соответствии с 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;

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

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

Поскольку, объектами оценки в данном исследовании являются земельные участки свободные от улучшений, не застроенные объектами капитального строительства, на основании ФСО №1, ФСО №7 применение затратного подхода для определения стоимости участков невозможно.

10.3 СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

10.3.1 Расчет рыночной стоимости объектов оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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 применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Объём доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах.

Проведённый оценщиком анализ рынка позволил отобрать 5 объектов-аналогов. Описание объектов-аналогов представлено в таблице ниже.

Таблица 21. Описание объектов-аналогов.³⁸

№	Адрес	Площадь, кв.м.	Стоимость участка, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб.	Описание	Кадастровый номер	Телефон	Ссылка
1	д. Большая Тарловка, Рябиновая ул., з/у30	1500	550000	367	Участок ровный, соседи построились и живут, газ и свет не далеко (не заведены)	16:18:140301:319	89587207854	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot.izhs_2141523891
2	д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 22	1568	530000	338	Продаётся земельный участок 15,6 сот. на улице Кленовая в деревне Большая Тарловка. От города 10 минут езды. Рядом индивидуальные жилые дома. Проведено электричество, газ. Торг. 16:18:140301:881	16:18:140301:881	89179323446	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot.izhs_2130686550
4	д. Большая Тарловка, Рябиновая ул., з/у33	710	350000	493	Продам земельный участок. Улица Рябиновая 33. Участок ровный, свет, газ рядом с участком. Посёлок активно застраивается. 1 км от города.	16:18:140301:629	89868892500	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_71_sot.izhs_2148145197
5	д. Большая Тарловка, ул. Рябиновая, з/у 12	1000	350000	350	16:18:140301:666 Свет, газ рядом с участком.	16:18:140301:666	89872095787	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_1173547780
6	д. Большая Тарловка, ул. Рябиновая, з/у 26	980	360000	367	Продам земельный участок недалеко от города. Наполовину участок огорожен. Рядом проезжая дорога. Рядом Газ. 16:18:140301:628	16:18:140301:628	89587230455	https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot.izhs_2077083471

³⁸ Недостающие данные объектов-аналогов были уточнены при прозвоне.

Расчет объектов оценки

В ходе проведения расчётов, в стоимости объектов-аналогов были внесены следующие корректировки.

1. Корректировка на торг.

Диапазон значений фактора определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения. Нижний Новгород, 2018.³⁹

Таблица 22. Корректировка на торг.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3%	12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5%	10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5%	16,3%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,4%	10,6%	12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8%	9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2%	14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1%	12,6%

Корректировка применялась ко всем аналогам в размере 0,907; $(100-9,3)/100\%$. Строка: земельные участки под ИЖС. По данным Справочника оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А. земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, относятся к классу земельных участков «Земельные участки под ИЖС».⁴⁰

2. Корректировка на площадь.

Диапазон значений фактора определён на основе экспертного мнения, при помощи источника: Справочник оценщика недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А. Приволжский центр методического и информационного обеспечения. Нижний Новгород, 2018.⁴¹

Таблица 23. Корректировка на площадь.

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	1,00	1,05	1,15	1,24	1,27
	1500-3000	0,95	1,00	1,09	1,17	1,21
	3000-6000	0,87	0,92	1,00	1,08	1,11
	6000-10000	0,81	0,85	0,93	1,00	1,03
	>10000	0,79	0,83	0,90	0,97	1,00

Объекты оценки относятся к группе «3000-6000». Корректировка применялась к аналогам №1, №2 в размере 0,92, поскольку аналоги относятся к группе «1500-3000»; к аналогам №3, №4, №5 в размере 0,87, поскольку аналоги относятся к группе «менее 1500». По данным Справочника оценщика

³⁹ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в гл. 14.1. информация, использованная при проведении оценки представлен скриншот страницы.

⁴⁰ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в гл. 14.1. информация, использованная при проведении оценки представлен скриншот страницы.

⁴¹ Поскольку источник не находится в открытом доступе, в гл. 14.1. информация, использованная при проведении оценки представлен скриншот страницы.

недвижимости – 2018. Земельные участки. Часть 2. Под редакцией Лейфера Л.А. земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства, относятся к классу земельных участков «Земельные участки под ИЖС».⁴²

Весовые коэффициенты: Для определения рыночной стоимости объекта оценки необходимо определить весовой коэффициент скорректированной стоимости объектов-аналогов в стоимости объекта оценки.

Применим математический способ расчета весовых коэффициентов. При этом предпочтение отдается (присваивается наибольший вес) тем аналогам, которые наиболее близки по своим характеристикам к объекту оценки. В качестве весов рекомендуется использовать величины, обратные количеству ненулевых поправок по каждому аналогу. При этом исходят из следующего предположения: чем меньше внесенных поправок по аналогу, тем ближе он по своим характеристикам к объекту оценки и тем больший вес следует ему присвоить.

Производить расчет предлагается по следующей формуле[1]:

$$d_i = \frac{\frac{1}{p_i}}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{p_i}}$$

где,

- d_i – удельный вес i -го аналога;
- p_i – количество внесенных поправок;
- n – количество объектов – аналогов.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и невозможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированных стоимостей объектов аналогов (Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.).

В таблицах ниже представлен расчет рыночной стоимости оцениваемых земельных участков.

⁴² Поскольку источник не находится в открытом доступе, в гл. 14.1 информация, использованная при проведении оценки представлен скриншот страницы.

^[1] Учебно – практическое пособие, стр. 236 - 237 (Ценообразование в строительстве и оценка недвижимости, серия Строительный бизнес, В.Д. Арdziнов, В.Т. Александров – Спб.)

Таблица 24. Расчет рыночной стоимости права собственности на земельные участки.

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наименование объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Стоимость, руб.		550 000	530 000	350 000	350 000	360 000
Месторасположение	Республика Татарстан, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая	Республика Татарстан, д. Большая Тарловка, Рябиновая ул., з/у30	Республика Татарстан, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 22	Республика Татарстан, д. Большая Тарловка, ул. Рябиновая, з/у 12	Республика Татарстан, д. Большая Тарловка, ул. Рябиновая, 33	Республика Татарстан, д. Большая Тарловка, ул. Рябиновая, з/у 26
Целевое назначение	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ
Площадь, кв. м.	5000	1500	1568	1000	710	980
Цена за кв.м.		367	338	350	493	367
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Коммуникации	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Ссылка на источник		https://www.avito.ru/ela-buga/zemelnye-uchastki/uchastok_15_sot.izhs_2141523891	https://www.avito.ru/ela-buga/zemelnye-uchastki/uchastok_15_sot.izhs_2130686550	https://www.avito.ru/ela-buga/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot.izhs_1173547780	https://www.avito.ru/ela-buga/zemelnye-uchastki/uchastok_71_sot.izhs_2148145197	https://www.avito.ru/ela-buga/zemelnye-uchastki/uchastok_10_sot.izhs_2077083471
Корректировки						
Корректировка на снижение стоимости в процессе торгов		0,907	0,907	0,907	0,907	0,907
Скорректированная стоимость, руб.		333	307	317	447	333
Корректировка на площадь земельного участка		0,92	0,92	0,87	0,87	0,87
Скорректированная стоимость, руб.		306	282	276	389	290
Корректировка на коммуникации		1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		306	282	276	389	290
Количество корректировок (pi)		2	2	2	2	2
Обратное значение (1/pi)		0,50	0,50	0,50	0,50	0,50
Валовая коррекция по всем объектам ($\Sigma(1/pi)$)		2,500	2,500	2,500	2,500	2,500
Весовые коэффициенты	1,00	0,200	0,200	0,200	0,200	0,200

Характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Коэффициент вариации, %	15,00					
Средневзвешенная	309	61	56	55	78	58
Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб.	1 543 050					

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 25; кадастровый номер: 16:18:140301:108, в рамках сравнительного подхода, составляет **1 543 050 рублей**.

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 32; кадастровый номер: 16:18:140301:113, в рамках сравнительного подхода, составляет **1 543 050 рублей**.

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 30; кадастровый номер: 16:18:140301:114, в рамках сравнительного подхода, составляет **1 543 050 рублей**.

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 23; кадастровый номер: 16:18:140301:115, в рамках сравнительного подхода, составляет **1 543 050 рублей**.

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 21; кадастровый номер: 16:18:140301:116, в рамках сравнительного подхода, составляет **1 543 050 рублей**.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЁННЫХ РАСЧЁТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ.

В соответствии с пунктом 24 раздела IV Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утверждённого приказом Минэкономразвития России от 25 мая 2015 года N 297, эксперт для получения итоговой стоимости объекта экспертизы осуществляет согласование (обобщение) результатов расчёта стоимости объекта экспертизы при использовании различных подходов к оценке и методов экспертизы. Если в рамках применения какого-либо подхода экспертом использовано более одного метода экспертизы, результаты применения методов экспертизы должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта экспертизы, установленной в результате применения подхода.

Для обобщения результатов в тех случаях, когда для оценки объекта было использовано более одного подхода, необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные Экспертом ориентиры, сформируют обоснованную итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов результатов различных подходов в итоговой величине рыночной стоимости объекта оценки используем четыре приведённых ниже критерия, которыми будем описывать те или иные имеющиеся преимущества или недостатки применённого Экспертом метода расчёта с учетом особенностей сегмента рынка, объекта и поставленной перед экспертом задачи настоящей экспертизы.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре обобщения опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе «СЕРЕАН» 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчёта весов результатов использованных методов в итоговой рыночной стоимости объекта оценки проделаем следующие простые вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;
- найдём сумму баллов каждого подхода;
- найдём сумму баллов всех используемых для экспертизы подходов;
- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдём расчётный вес данного подхода в процентах.

Округление необходимо в связи с тем, что неокруглённые веса порождают у читателя отчёта ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

- на основе округлённых весов рассчитаем обобщённую стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округлённый вес подхода, рассчитанный в целях обобщения результатов экспертизы.

Для определения рыночной стоимости объектов оценки был применен сравнительный подход, давший следующие результаты.

Таблица 25. Результаты, полученные при применении подходов к оценке.

№ п/п	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 25; кадастровый номер: 16:18:140301:108.	Не применялся	1 543 050	Не применялся
2	Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д.	Не применялся	1 543 050	Не применялся

№ п/п	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
	Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 32; кадастровый номер: 16:18:140301:113.			
3	Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 30; кадастровый номер: 16:18:140301:114.	Не применялся	1 543 050	Не применялся
4	Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 23; кадастровый номер: 16:18:140301:115.	Не применялся	1 543 050	Не применялся
5	Право собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 21; кадастровый номер: 16:18:140301:116.	Не применялся	1 543 050	Не применялся

Поскольку был применен только один подход - сравнительный, то согласование результатов не требуется. Итоговая величина равна стоимости полученной в рамках сравнительного подхода с учетом округления.

Итоговое заключение по согласованной рыночной стоимости объектов недвижимости:

Проведённые расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, **по состоянию на 02 июня 2021 года:**

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 25; кадастровый номер: 16:18:140301:108, составляет **1 540 000 (Один миллион пятьсот сорок тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 32; кадастровый номер: 16:18:140301:113, составляет **1 540 000 (Один миллион пятьсот сорок тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 30; кадастровый номер: 16:18:140301:114, составляет **1 540 000 (Один миллион пятьсот сорок тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 23; кадастровый номер: 16:18:140301:115, составляет **1 540 000 (Один миллион пятьсот сорок тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 21; кадастровый номер: 16:18:140301:116, составляет **1 540 000 (Один миллион пятьсот сорок тысяч) рублей**.

12. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

Настоящим, Оценщик, выполняя данную работу, подтверждает, что, в соответствии с имеющимися данными, у подписавшего настоящий отчет Оценщика не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества, рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему отношение. Оценщик выступил в качестве беспристрастного консультанта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщик, настоящим удостоверяется, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибочной информации.

Оценка произведена с учетом всех ограничивающих условий и предпосылок, наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных Оценщиками самостоятельно. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.

Настоящая оценка произведена в соответствии с Законами РФ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ;

Настоящий отчет подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и, привлеченный для выполнения работы по оценке персонал, соответствует существующим требованиям.

Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной стоимости собственности оцениваемой в настоящем отчете, или с какими бы то ни было иными причинами, кроме как выполнением работ по заключенному договору.

Все участники составления отчета имеют высшее базовое профессиональное образование и образование в области оценки, соответствующее профессиональным критериям по должности “эксперт по оценке имущества”, утвержденным Постановлением министерства труда и социального развития РФ от 27.11.96

Оценщик ЗАО «Консалтинговый центр «ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»



/ Зеленова М. С./

13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.

Проведённые расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что с учётом цели проводимой оценки, **по состоянию на 02 июня 2021 года:**

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 25; кадастровый номер: 16:18:140301:108, составляет **1 540 000 (Один миллион пятьсот сорок тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 32; кадастровый номер: 16:18:140301:113, составляет **1 540 000 (Один миллион пятьсот сорок тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 30; кадастровый номер: 16:18:140301:114, составляет **1 540 000 (Один миллион пятьсот сорок тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 23; кадастровый номер: 16:18:140301:115, составляет **1 540 000 (Один миллион пятьсот сорок тысяч) рублей.**

Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для ведения личного подсобного хозяйства, площадь: 5000 кв.м., адрес: Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д. Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 21; кадастровый номер: 16:18:140301:116, составляет **1 540 000 (Один миллион пятьсот сорок тысяч) рублей.**

Оценщик ЗАО «Консалтинговый центр
«ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО»

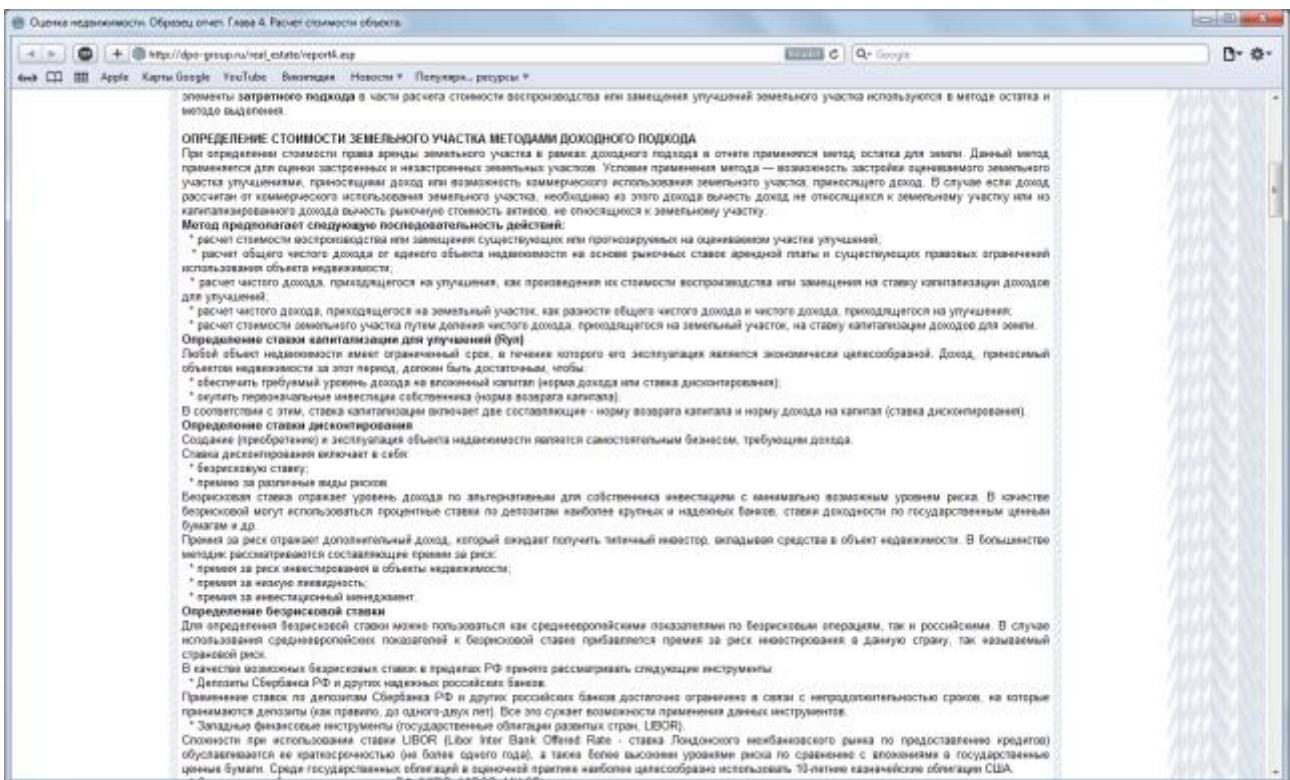
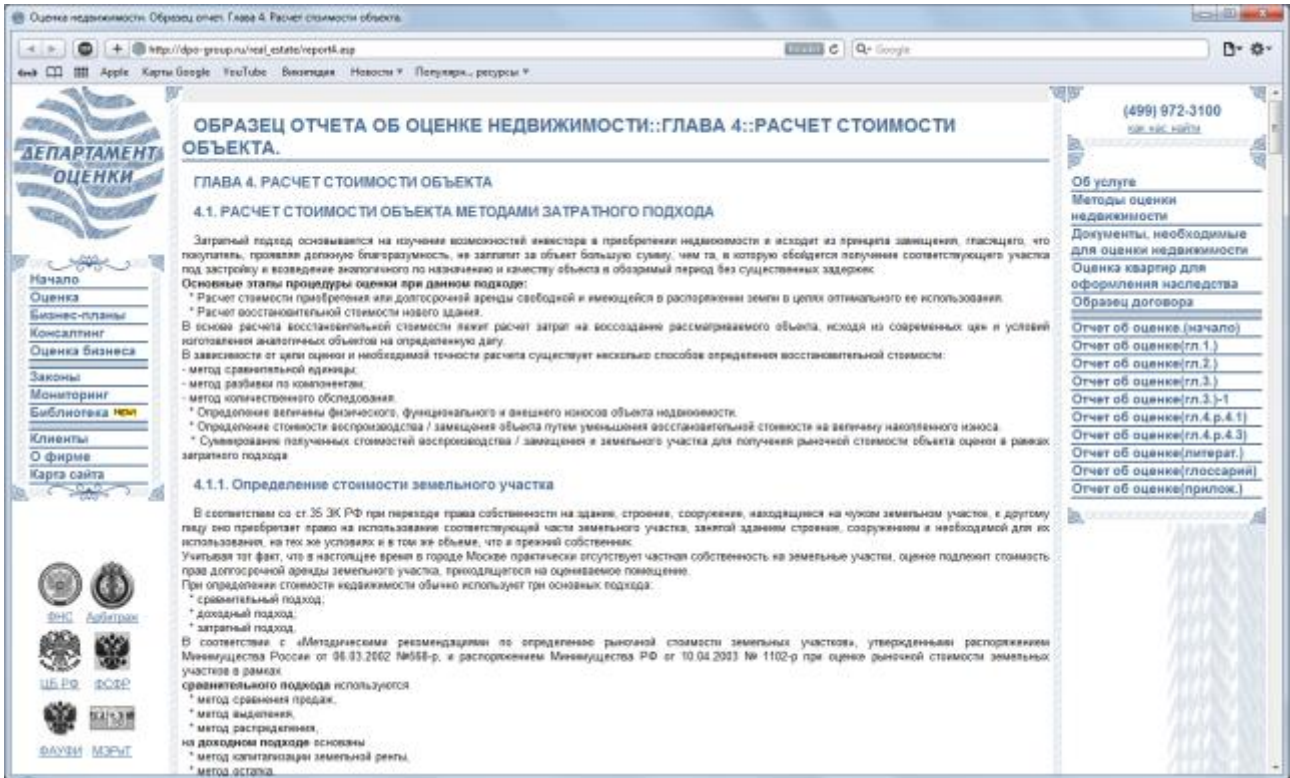

/ Зеленова М. С./

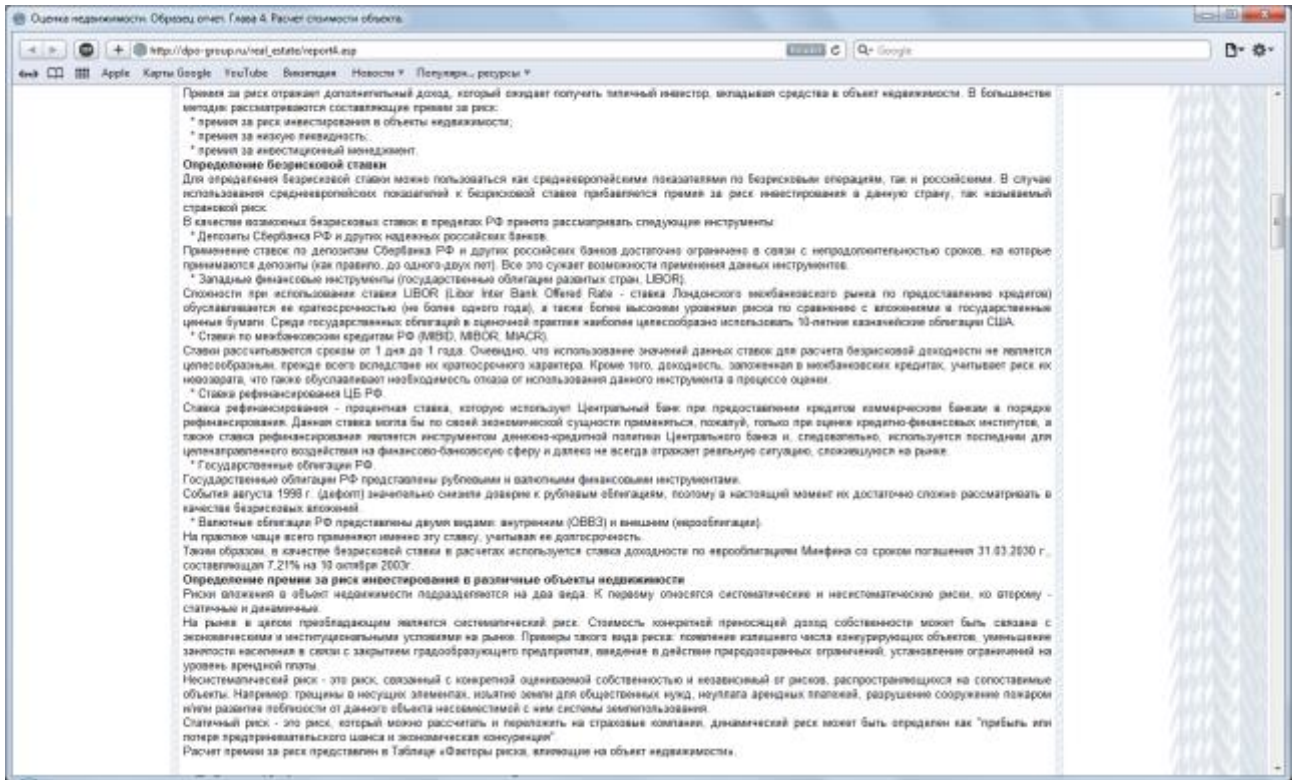


14. ПРИЛОЖЕНИЕ.

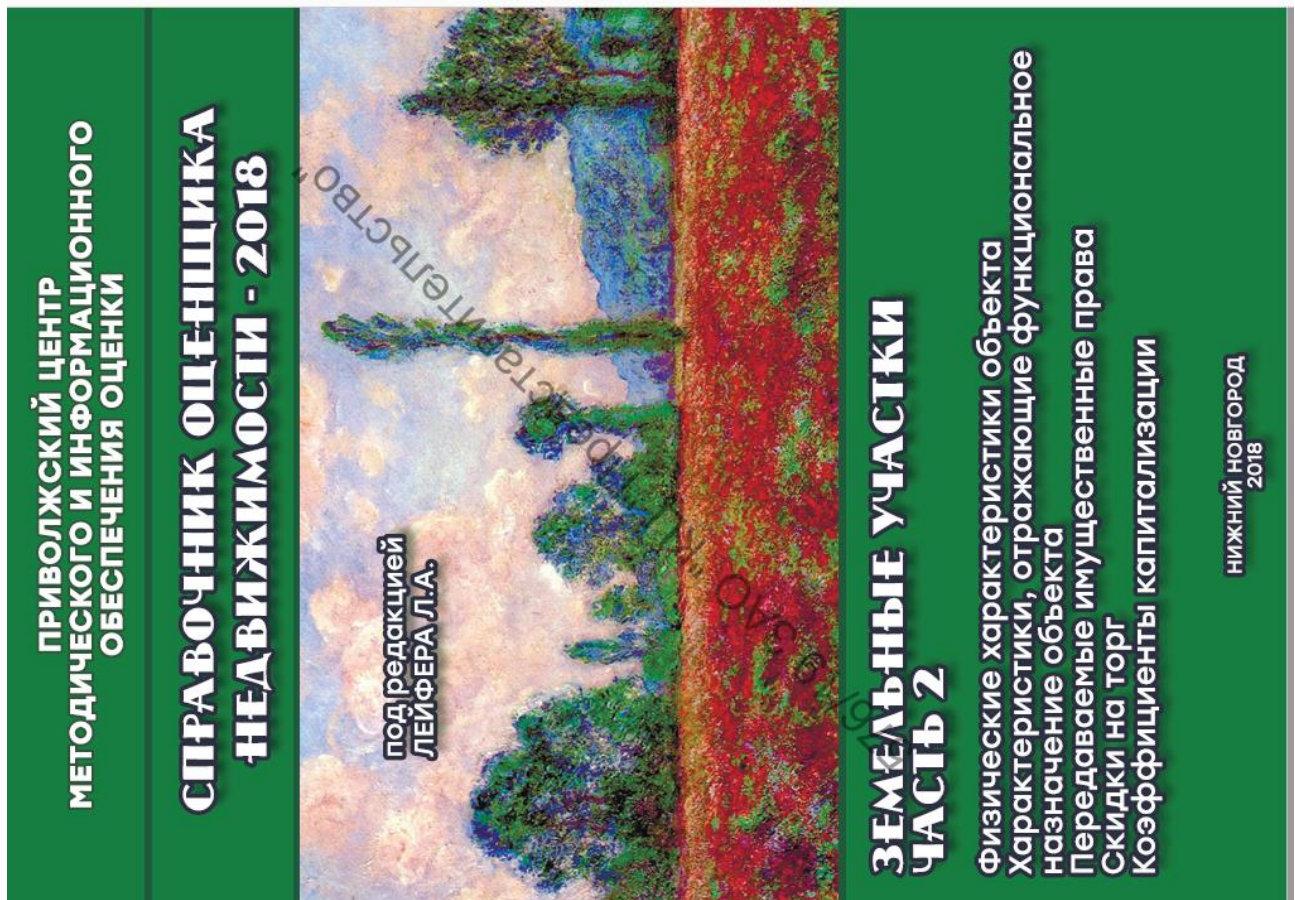
14.1 ИНФОРМАЦИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННАЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Используемая в расчетах информация





http://dpo-group.ru/real_estate/report4.asp



12.2. Значения скидок на торг на активном рынке

12.2.1. Коллективное мнение оценщиков
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов
 Таблица 12.1

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
Цены предложений объектов		
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,9%	11,3% - 12,5%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,2%	9,5% - 10,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	15,4%	14,5% - 16,3%
Цены продаж объектов		
4.1. Земельные участки под ИЖС	11,4%	10,6% - 12,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,3%	8,8% - 9,9%
5. Земельные участки под объекты рекреации	13,9%	13,2% - 14,5%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,8%	11,1% - 12,6%

№	Классы земельных участков	Принадлежность к категориям в соответствии с Земельным кодексом РФ [10]	Основные виды разрешенного использования (ВРИ) (в соответствии с типовым перечнем)	Номер ВРИ
3	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Земли с/х назначения Земли населенных пунктов	Земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями). Земельные участки, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, объектов сельскохозяйственного назначения)	ВРИ 15
4	Земельные участки под жилую застройку		Земельные участки, предназначенные для размещения среднетажных жилых домов.	
4.1	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов	Земельные участки, предназначенные для размещения многоэтажных жилых домов. Земельные участки общеземельного назначения.	ВРИ 1
4.2	Земельные участки под ИЖС	Земли населенных пунктов Земли с/х назначения	Земельные участки для размещения объектов жилищного строительства. Земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные участки). Земельные участки для размещения индивидуальных придомовых хозяйственных построек, в том числе бань, сараев, хозблоков и др., не используемых в коммерческих целях. Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	ВРИ 2,4

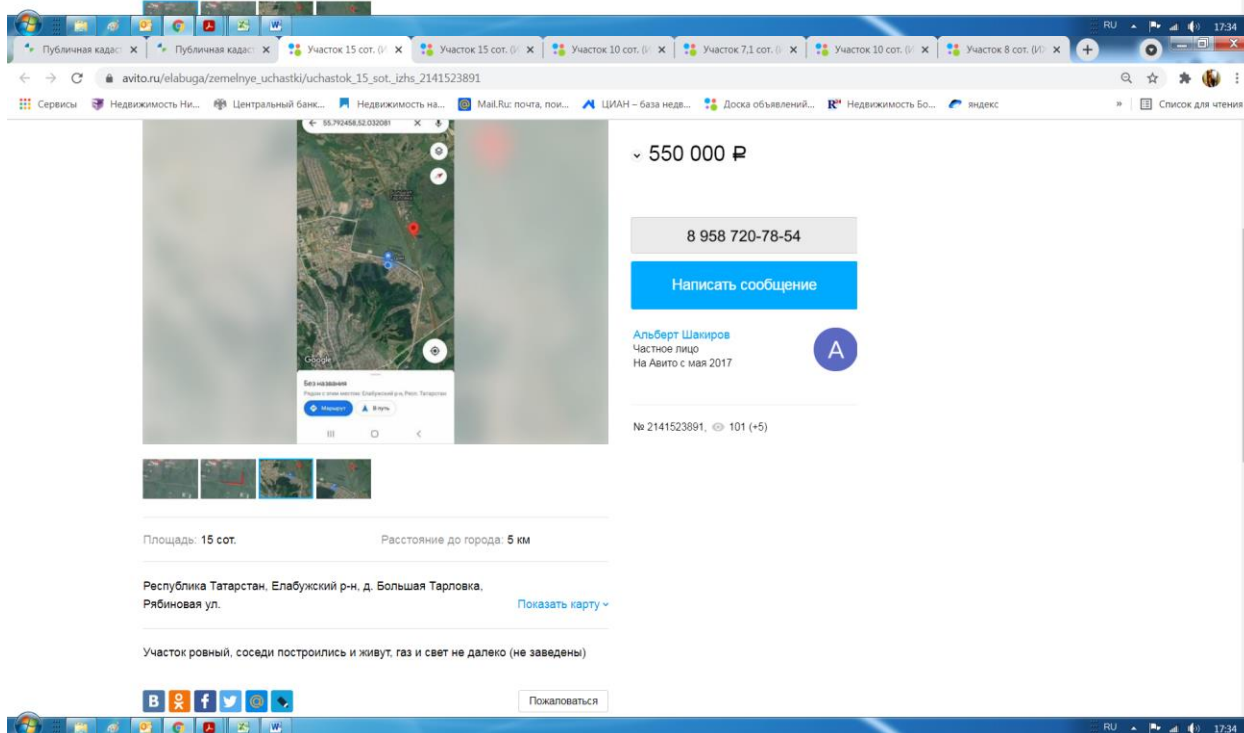
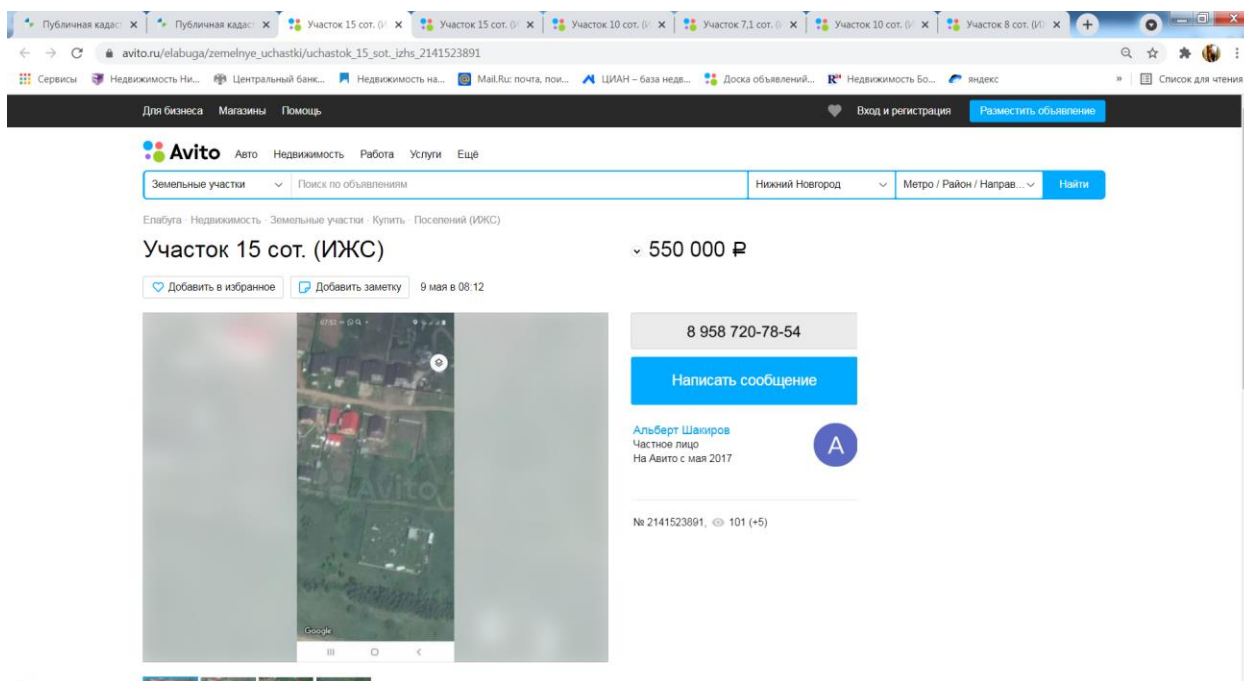
Таблица 35

Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России		аналог					
Площадь, кв.м	объект оценки	Земельные участки под ИЖ. Данные, усредненные по России					
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000	
<1500		1,00	1,05	1,15	1,24	1,27	
1500-3000		0,95	1,00	1,09	1,17	1,21	
3000-6000		0,87	0,92	1,00	1,08	1,11	
6000-10000		0,81	0,85	0,93	1,00	1,03	
>10000		0,79	0,83	0,90	0,97	1,00	

Таблица 36

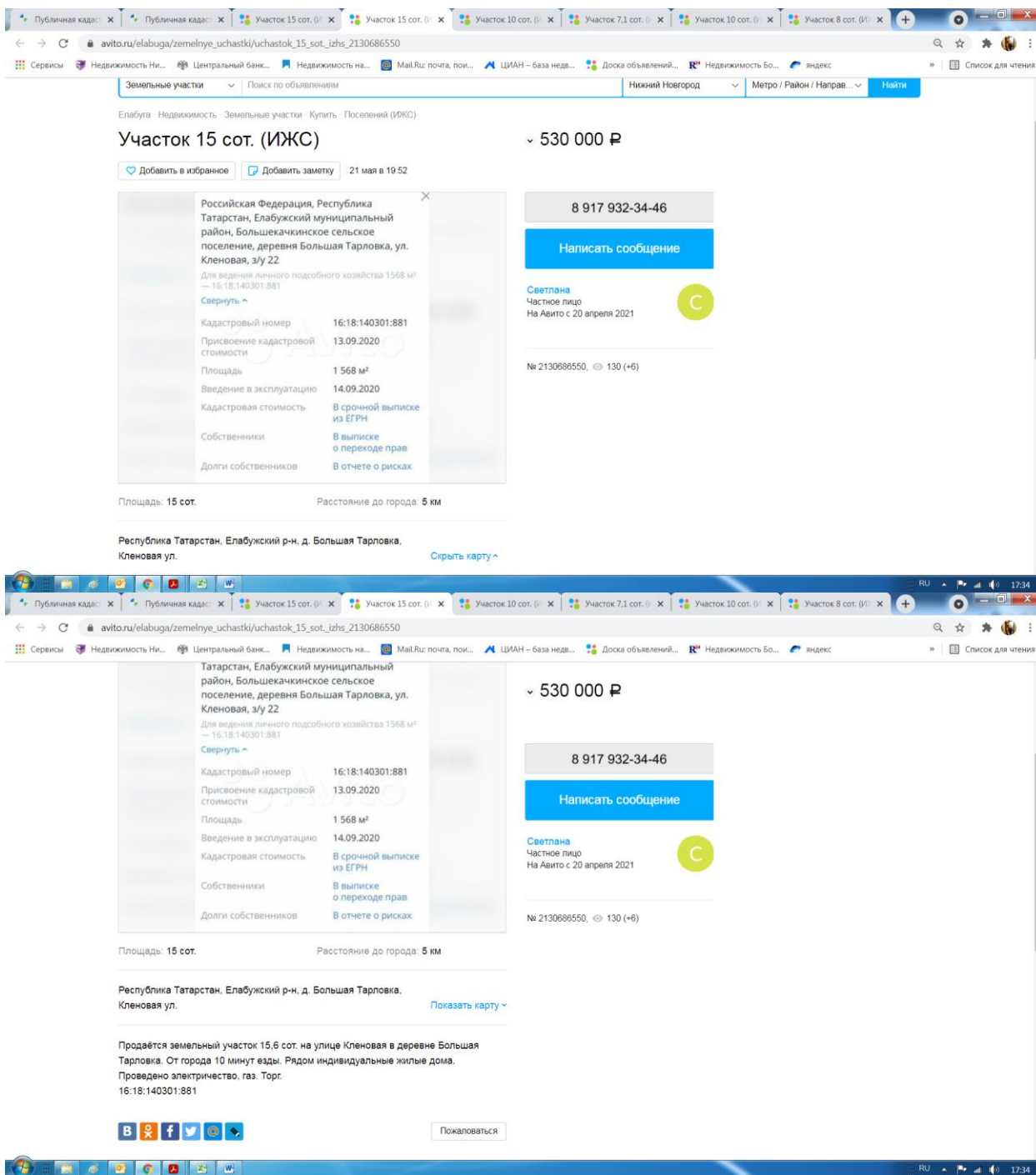
Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России		аналог		
Площадь, га	объект оценки	Земельные участки под ИЖС. Данные, усредненные по России		
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5
<0,5		1,00	1,12	1,35
0,5-1,5		0,90	1,00	1,21
1,5-5		0,74	0,83	1,00
>5		0,69	0,77	0,93

АНАЛОГИ ДЛЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ⁴³



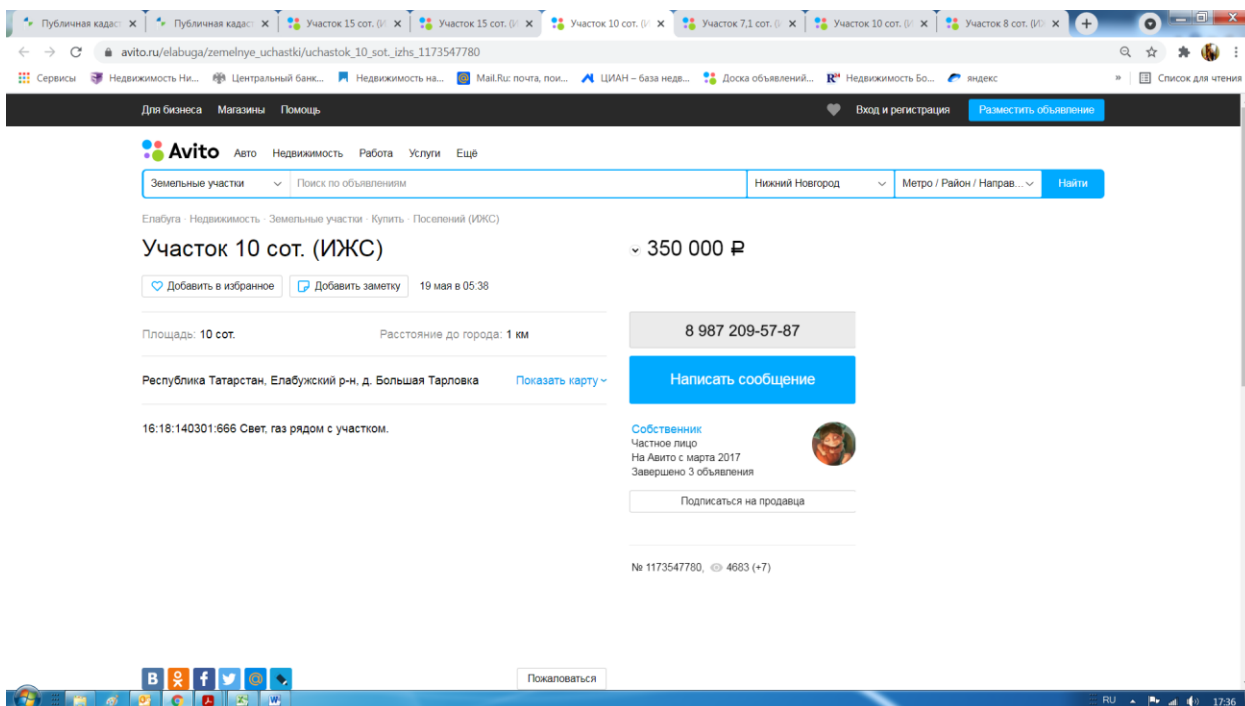
https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot_izhs_2141523891

⁴³ Недостающие данные аналогов были уточнены при прозвоне.

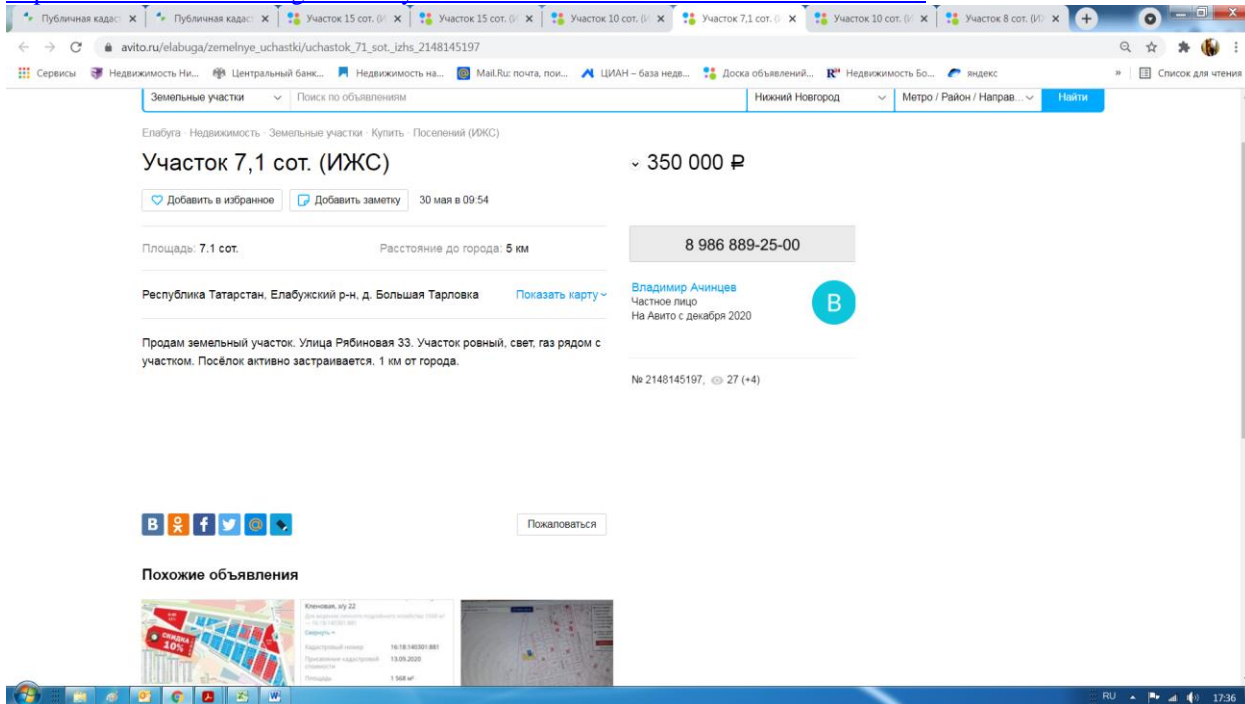


https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_15_sot._izhs_2130686550

При прозвоне уточнено, что электричество и газ проведены только по улице.



https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_1173547780



https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_71_sot_izhs_2148145197

The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The main image is a large plot of land with a fence. To the right, the price is listed as 360,000 RUB. Below the price is a phone number 8 958 723-04-55 and a button to write a message. The seller's profile is visible, showing the name 'эльвира', 'Частное лицо', and 'На Авито с января 2021'. The listing details include 'Площадь: 10 сот.', 'Расстояние до города: 5 км', and the location 'Республика Татарстан, Елабужский р-н, д. Большая Тарповка'. A description states: 'Продам земельный участок недалеко от города. Наполовину участок огорожен. Рядом проезжая дорога. Рядом Газ. 16:18:140301:628'. There are social media sharing icons and a 'Пожаловаться' button. The Windows taskbar is visible at the bottom.

https://www.avito.ru/elabuga/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._izhs_2077083471

14.2 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
А С С О Ц И А Ц И Я
«РУССКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ»
RUSSIAN SOCIETY OF APPRAISERS



ОГРН 1207700240813 | ИНН 9701159733
✉ 107078, г. Москва, а/я 308 | E-mail: info@sr000.ru | Web: www.sr000.ru
Тел.: (495) 662-74-25, (499) 261-57-53 | Факс : (499) 267-87-18



Ассоциированный член Европейской группы ассоциаций оценщиков (TEGoVA)



Член Торгово-промышленной палаты Российской Федерации



Член Международного комитета по стандартам оценки (IVSC)

Выписка

из реестра саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Зеленовой Марии Сергеевны

(Ф.И.О. заявителя и наименование юридического лица)

о том, что Зеленова Мария Сергеевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом РОО и включен(а) в реестр « 27 » декабря 2019 г. за регистрационным номером 010460

Добровольная приостановка права осуществления оценочной деятельности: нет

Приостановка права осуществления оценочной деятельности как мера дисциплинарного воздействия: нет

Квалификационный аттестат: №017785-1 от 13.12.2019, Оценка недвижимости, действителен до 13.12.2022

Иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков:

Региональное сообщество: Нижегородское областное региональное сообщество

Место работы (основное): Закрытое акционерное общество "Консалтинговый центр "ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО" (ИНН 5262103556)

Стаж в области оценочной деятельности: 4 года

Общий стаж: 4 года

Информация о страховании ответственности оценщика:

1. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-542-104911/20 от 21.12.2020 на сумму 5000000 руб., срок действия с 25.12.2020 по 24.12.2021;
2. Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-010460 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021;
3. Страхование публичное акционерное общество "Ингосстрах". Договор №433-121121/20/0325R/776/00001/20-010460 от 04.06.2020 на сумму 300000 руб., срок действия с 01.07.2020 по 31.12.2021

Информация о вашем образовании или профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности:

1. Диплом №105224 7705042179 от 25.01.2019 ФГБОУ ВПО "Нижегородский государственный архитектурно - строительный университет" (высшее);
2. Диплом №002056 от 29.05.2018 Нижегородский государственный архитектурно-строительный университет (переподготовка в области оценки)

Ежеквартальная отчетность представлена за периоды: IV квартал 2019 г.; I квартал 2020 г.; II квартал 2020 г.; III квартал 2020 г.; IV квартал 2020 г.

Взносы в компенсационный фонд оплачены в размере: 30000 руб., задолженностей по оплате членских взносов нет

Информация о наличии жалоб и дисциплинарных взысканий: С момента включения в реестр членов РОО по 10.02.2021 жалоб на профессиональную деятельность оценщика не поступало и мер дисциплинарного воздействия не применялось. В РОО отсутствует информация о фактах взыскания средств из компенсационного фонда, а также причинении ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков.

Данные сведения предоставлены по состоянию на 10 февраля 2021 г.

Дата составления выписки 10 февраля 2021 г.



Руководитель Отдела ведения реестра

В. В. Зюрков

В.В. Зюрков

(подпись)

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-542-104911/20

«21» декабря 2020 г.

г. Нижний Новгород

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Зеленова Мария Сергеевна**
Паспортные данные: серия 2220, №009548, ГУ МВД России по Нижегородской области, 21.06.2019г.
- 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 «25» декабря 2020 года по «24» декабря 2021 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 **5 000 000 (Пять 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. **3 300 (Три тысячи триста) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **25.12.2020г.**
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:	ocenka4@bk.ru	aleksandr.dubinov@ingos.ru
телефонная связь:	8-831-439-12-35	8 (831) 220-06-06

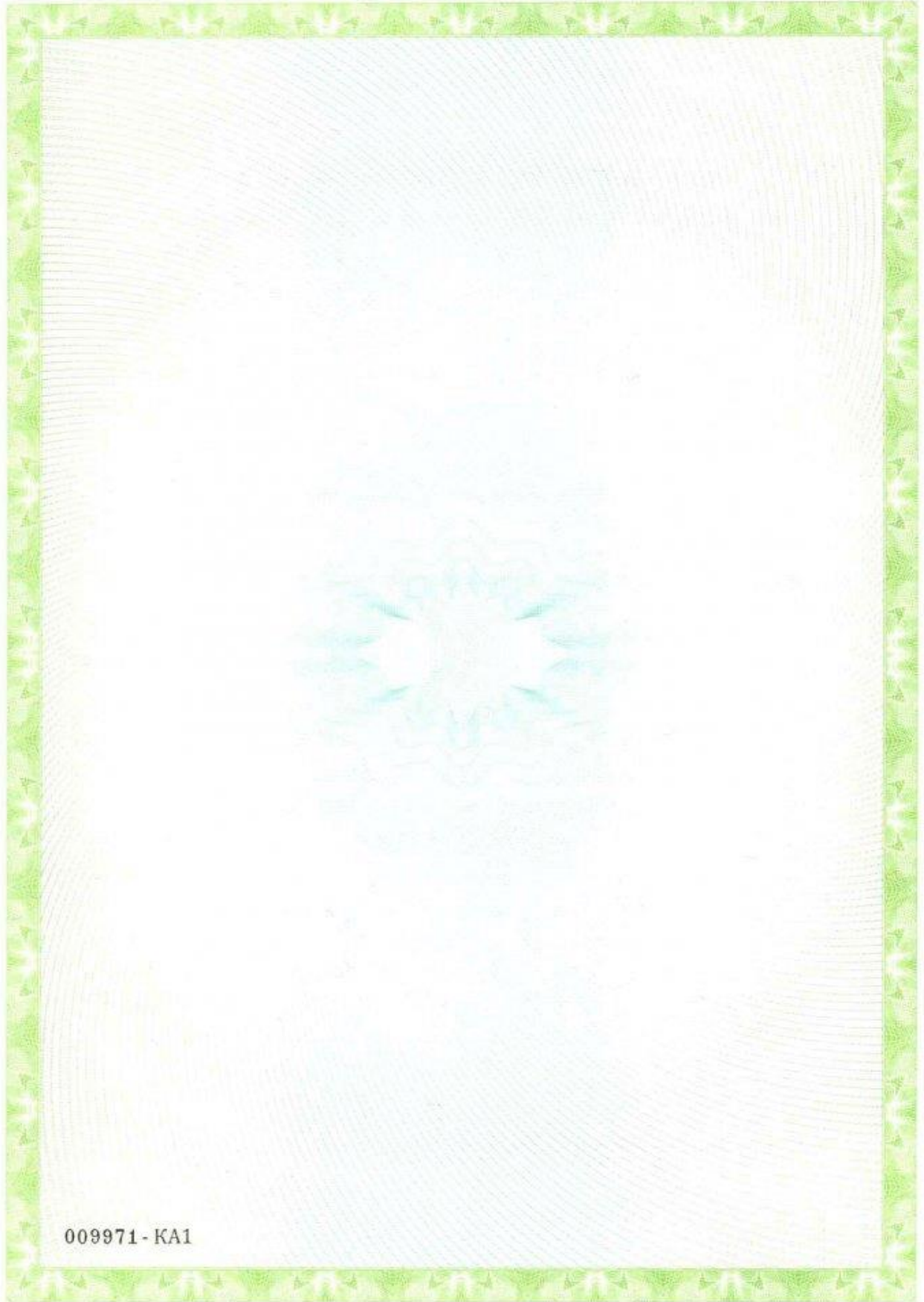
СТРАХОВАТЕЛЬ: Зеленова М.С.

От Страхователя: 

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика: 
(Николаев М.А., Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах» в Нижегородской области, действующий на основании доверенности от «13» марта 2020 г., удостоверенной нотариусом Воробьевым Владимиром Валерьевичем, зарегистрированной в реестре за № 52/22-н/32-2020-3-396)





009971 - КА1



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 федеральное государственное бюджетное образовательное
 учреждение высшего образования
 "Нижегородский государственный
 архитектурно-строительный университет"
 г. Нижний Новгород

**ДИПЛОМ
 БАКАЛАВРА**

105224 2496636

ДОКУМЕНТ ОБ ОБРАЗОВАНИИ И О КВАЛИФИКАЦИИ

Деканство/кабинет номер
 02667

Дата выдачи
 11 июля 2016 года

Настоящий документ свидетельствует о том, что

**Соколова
 Мария Сергеевна**

освоила(а) программу бакалавриата по направлению подготовки
 08.03.01 Строительство

и успешно прошла(а) государственную итоговую аттестацию

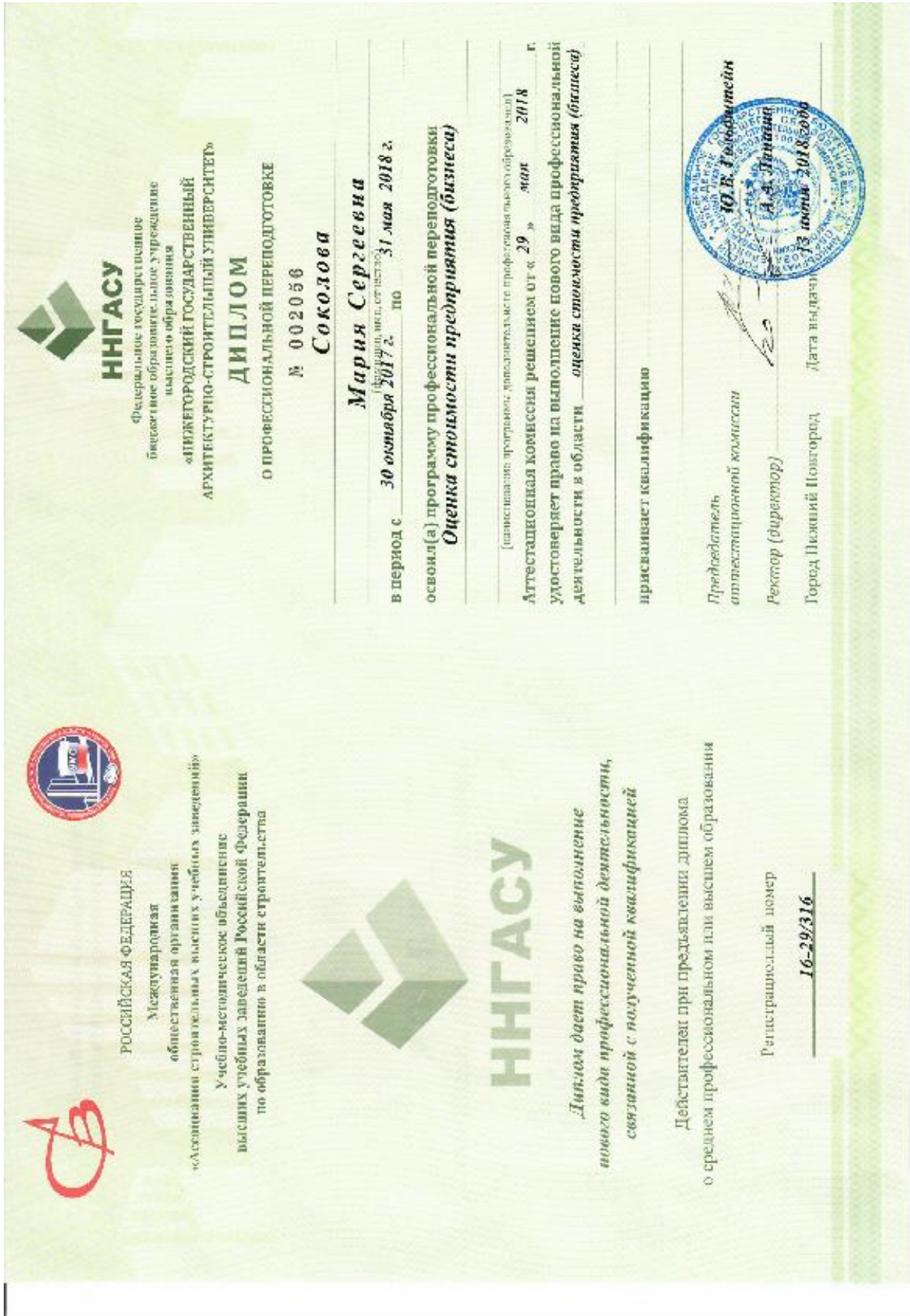
Решением Государственной экзаменационной комиссии
 присвоена квалификация
бакалавр

Протокол № 336/2/15 от « 29 » июля 2016.

Председатель
 Государственной
 экзаменационной комиссии
 Гольдштейн Ю.В.
 Руководитель
 организации
 Лапшин А.А.
 М.П.









ПОЛИС
страхования ответственности оценщиков
№ 2088188-0653644/20 00

«14» сентября 2020 г.

Настоящий полис удостоверяет факт заключения ООО «СК «Согласие» (Лицензия СИ №1307) договора страхования ответственности оценщиков № 2088188-0653644/20 00 от «11» сентября 2020 г. (далее – Договор страхования) с **Закрытое акционерное общество "Консалтинговый центр "ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО"** на условиях, изложенных в настоящем документе, в Договоре страхования и в Правилах страхования ответственности оценщиков, утвержденных ООО «СК «Согласие» «30» июля 2019 г. (далее – Правила страхования). По требованию получателя страховых услуг Страховщик бесплатно разъясняет положения, содержащиеся в информации, предоставляемой при заключении Договора.

1. Объект страхования.

1.1. Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя, Лица, ответственность которого застрахована) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам

1.2. Перечень Лиц, ответственность которых застрахована по Договору страхования, указан в Приложении № 1 к Договору страхования. Приложение № 1 является неотъемлемой частью Договора страхования.

1.3. Выгодоприобретателями по настоящему Договору считаются лица, имущественным интересам которых может быть нанесен вред, потребители услуг Страхователя (заказчики) и третьи лица, и которые предъявили требования о возмещении вреда Страхователю (Лицу, ответственность которого застрахована), Страховщику.

2. Страховой случай.

2.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

2.2. Для признания факта наступления страхового случая, в частности должны выполняться следующие условия:

2.2.1. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен при осуществлении оценочной деятельности и в период действия Договора страхования;

2.2.2. имеется наличие причинно-следственной связи между действиями (бездействиями) Страхователя при осуществлении оценочной деятельности и причинением ущерба (вреда);

2.2.3. ущерб (вред) заказчику и (или) третьим лицам был причинен вследствие действий (бездействия) Страхователя, допущенных в течение срока, когда действовало страхование, обусловленное Договором страхования;

2.2.4. обоснованная претензия или исковое требование о возмещении ущерба (вреда) заявлены в течение срока действия Договора страхования и/или срока исковой давности.

2.3. Причинение вреда нескольким Выгодоприобретателям по одной и той же причине рассматриваются как один страховой случай. Под причиной в целях настоящего абзаца понимается обстоятельство, единое не только по характеру, но и по времени его наступления (независимо от времени выявления обстоятельства).

Моментом наступления такого страхового случая считается момент наступления обязанности Страхователя (Лица, ответственность которого застрахована), возместить вред, причиненный имущественным интересам первого Выгодоприобретателя из всех Выгодоприобретателей, указанных в первом предложении настоящего пункта.

2.4. Не являются страховыми случаями события, наступившие по причинам и/или при обстоятельствах, предусмотренных пунктами 4.7, 4.8 и 4.9 Правил страхования.

3. Страховая сумма. Лимит страхового возмещения. Франшиза.

3.1. Страховая сумма установлена в отношении всей совокупности страховых случаев, указанных в пункте 2.1. настоящего Полиса, в размере 25 000 000 (Двадцать пять миллионов) рублей.

3.2. По Договору страхования лимит страхового возмещения на один страховой случай 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.

3.3. По Договору страхования безусловная франшиза по каждому страховому случаю не установлена.

4. Срок действия договора страхования.

4.1. Срок действия договора страхования исчисляется с 00 часов 00 минут «22» сентября 2020 года до 24 часов 00 минут «21» сентября 2021 года.

5. Остальные условия страхования.

5.1. Настоящий Полис является неотъемлемой частью Договора страхования. Условия страхования, не оговоренные в настоящем Полисе, изложены в тексте Договора страхования и в Правилах страхования.

5.2. Страховая выплата (сумма страхового возмещения) производится в денежной форме.

Страховщик

ООО «СК «Согласие»

Представитель Страховщика Заместитель директора по корпоративному страхованию Нижегородского филиала

ООО "СК "Согласие"

должность

действующий на основании Доверенности № 10669 от «11» сентября 2020г.



/Косолапова К.В./

М.П. подпись



119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII
Тел: (495)604-41-69, 604-41-70, 604-41-71
e-mail: info@smao.ru, www.smao.ru

ВЫПИСКА
из реестра членов Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО»

Дата выдачи: 25 марта 2021 г.

Закрытое акционерное общество «Консалтинговый центр ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО» (ЗАО "Консалтинговый Центр "ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВО") является членом Ассоциации «Сообщество оценочных компаний «СМАО», дата приёма в члены – 23.03.2006, свидетельство о членстве № 835.

Генеральный директор Ассоциации СМАО



Перевозчиков С. Ю.

119311, Москва, пр.Вернадского, 8А, пом. XXIII
www.smao.ru, (495) 604-41-69, 604-41-70, info@smao.ru



14.3 ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА.

287491

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Татарстан
полное наименование органа регистрации прав

19 мая 2021г.

№ КУВИ-002/2021-57723917

На основании запроса от 18.05.2021, поступившего на рассмотрение 18.05.2021, сообщаем, что правообладателю Общество с ограниченной ответственностью "Наш Дом"; ИНН: 1646021254; ОГРН: 1071674000958., в период с 01.01.2015 по 18.05.2021 следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	16:18:140301:108	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 25.	
		Площадь:	5000 +/- 62.66	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	07.04.2014	
		номер государственной регистрации:	16-16-20/007/2014-539	
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном, выдан 23.01.2014 подписано Бигловым И.Т. по доверенности от имени ООО "Елабуга-Кедр" и Шайхиевым И.Н. от имени ООО "Наш Дом" Акт приема-передачи к соглашению об отступном, выдан 23.01.2014 подписано Бигловым И.Т. по доверенности от имени ООО "Елабуга-Кедр" и Шайхиевым И.Н. от имени ООО "Наш Дом"	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	16-16/020-16/020/001/2015-1666/1
			дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП И.И. Ибрагимов инициалы, фамилия
	Сертификат: 9976775713574403515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	16:18:140301:113	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 32.	
		Площадь:	5000 +/- 49.5	
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	07.04.2014	
		номер государственной регистрации:	16-16-20/007/2014-538	
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном, выдан 23.01.2014 Акт приема-передачи к соглашению об отступном, выдан 23.01.2014	
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	16-16/020-16/065/001/2015-1213/1
		2.3.2	вид:	Ипотека
номер государственной регистрации:	16-16/020-67/016/2014-563/1			
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
3	3.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	16:18:140301:114	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекачкинское сельское поселение, д Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 30.	
		Площадь:	5000 +/- 49.5	

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП Инициалы, фамилия
М.П.	
Сертификат: 9976775713574403515711381783445926050 Владелец: Росреестр Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022	

	3.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	07.04.2014	
		номер государственной регистрации:	16-16-20/007/2014-534	
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном, выдан 23.01.2014 подписано Бигловым И.Т. по доверенности от имени ООО "Елабуга-Кедр" и Шайхиевым И.Н. от имени ООО "Наш Дом" Акт приема-передачи к соглашению об отступном, выдан 23.01.2014 подписано Бигловым И.Т. по доверенности от имени ООО "Елабуга-Кедр" и Шайхиевым И.Н. от имени ООО "Наш Дом"	
	3.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		3.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	16-16/020-16/020/001/2015-1664/1
		дата государственной регистрации прекращения права:	данные отсутствуют	
4	4.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	16:18:140301:115	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Для ведения личного подсобного хозяйства	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Российская Федерация, Республика Татарстан, Елабужский муниципальный район, Большекаччинское сельское поселение, д Большая Тарловка, ул. Кленовая, з/у 23.	
		Площадь:	5000 +/- 49.5	
	4.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	07.04.2014	
		номер государственной регистрации:	16-16-20/007/2014-537	
		основание государственной регистрации:	Соглашение об отступном, выдан 23.01.2014 Акт приема-передачи к соглашению об отступном, выдан 23.01.2014	
	4.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		4.3.1	вид:	Ипотека
			номер государственной регистрации:	16-16/020-16/065/001/2015-1214/1

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	И.И.И. И.И.И. И.И.И.
	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП
	И.И.И.
	Сертификат: 99767757135744003515711381783445926050
	Владелец: Росреестр
	Действителен: с 23.03.2021 по 23.06.2022



1901/2021-57413(2)



АРБИТРАЖНЫЙ СУД РЕСПУБЛИКИ ТАТАРСТАН

ул.Ново-Песочная, д.40, г.Казань, Республика Татарстан, 420107
E-mail: info@tatarstan.arbitr.ru
<http://www.tatarstan.arbitr.ru>
тел. (843) 294-60-00

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

город Казань

Дело №А65-1306/2021

Дата принятия решения в полном объеме 28 апреля 2021 года

Дата оглашения резолютивной части решения 21 апреля 2021 года

Арбитражный суд Республики Татарстан в составе председательствующего судьи Р.Р. Абдуллиной,

при ведении аудиопротоколирования и составлении протокола судебного заседания Э.Н. Балашовой,

рассмотрев в открытом судебном заседании заявление некоммерческой организации «Инвестиционно-венчурный фонд Республики Татарстан», г. Казань, (ИНН 1655087607, ОГРН 1041621104304) о признании ликвидируемого должника общества с ограниченной ответственностью «Наш Дом», г. Елабуга, (ИНН 1646021254, ОГРН 1071674000958) несостоятельным (банкротом),

с участием:

А.З.Хабибуллиной, представляющей интересы кредитора по доверенности от 18.01.2021,

А.К.Муллахметова, представляющего интересы должника по доверенности от 12.04.2021,

в отсутствие третьих лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о времени и месте судебного разбирательства,

УСТАНОВИЛ:

26.01.2021 в Арбитражный суд Республики Татарстан поступило заявление некоммерческой организации «Инвестиционно-венчурный фонд Республики Татарстан», г. Казань, (ИНН 1655087607, ОГРН 1041621104304) о признании несостоятельным (банкротом) общества с ограниченной ответственностью «Наш Дом» (ИНН 1646021254, ОГРН 1071674000958).

Определением Арбитражного суда Республики Татарстан от 02.03.2021 в качестве третьих лиц, не заявляющих самостоятельных требований относительно предмета спора, привлечены ООО «Елабуга-Кедр», ликвидатор должника О.Н. Кузьмичева.

Суд в соответствии с ч. 3 ст. 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее – АПК РФ) рассмотрел дело в отсутствие лиц, участвующих в деле, надлежащим образом извещенных о месте и времени судебного разбирательства.

В судебном заседании представитель заявителя требования поддержал полном объеме, просил признать обоснованным заявление некоммерческой организации «Инвестиционно-венчурный фонд Республики Татарстан», г. Казань.

От ликвидатора представлен отзыв на заявление с приложенными документами.

При исследовании материалов дела судом установлено следующее.

Кредитор (заявитель) обратился в суд с заявлением признания банкротом должника (ликвидируемого юридического лица), об утверждении в качестве конкурсного управляющего должника арбитражного управляющего из числа членов Саморегулируемой организации – Ассоциация «Гарантия», включении требования кредитора (заявителя) в реестр требований кредиторов должника в третью очередь в размере 48 200 000 руб. основного долга.

Сообщение о намерении кредитора обратиться в суд с заявлением о признании должника банкротом опубликовано 04.02.2021.

Должник зарегистрирован в качестве юридического лица Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы №18 по Республике Татарстан 22.03.2007 за основным государственным регистрационным номером 1071674000958, ИНН 1646021254.

В Единый государственный реестр юридических лиц 31.12.2020 внесена запись за государственным регистрационным номером 2201601729492 о нахождении общества в стадии ликвидации.

Согласно статьям 7, 11 Закона о банкротстве, в редакции Федерального закона от 19.07.2009 №195-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» нахождение должника в стадии ликвидации и работа ликвидационной комиссии не лишают заявителя - кредитора права на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании такого должника несостоятельным.

Как разъяснено в пункте 62 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 15.12.2004 N29 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», если в заседании арбитражного суда по проверке обоснованности требований заявителя к должнику установлено, что во исполнение решения суда учредителями (участниками) либо органом юридического лица, уполномоченным на то учредительными документами, образована ликвидационная комиссия и стоимость имущества должника недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, то к такому должником судом применяется процедура банкротства ликвидируемого должника в порядке, предусмотренном параграфом 1 главы XI Закона о банкротстве.

Положения статей 224-226 Закона о банкротстве, являющиеся специальными нормами права, устанавливающими особенности банкротства ликвидируемого должника, не исключают возможности возбуждения производства по делу о несостоятельности на общих основаниях – по заявлению кредитора при наличии внешних признаков банкротства. Права и законные

интересы кредиторов должника не зависят от желания или нежелания должника признать себя банкротом.

В соответствии с пунктом 2 статьи 33 Закона о банкротстве, заявление о признании должника несостоятельным (банкротом) принимается судом в случае, если требования к должнику – юридическому лицу в совокупности составляют не менее трехсот тысяч рублей и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны быть исполнены.

В силу пункта 2 статьи 6 Закона о банкротстве производство по делу о банкротстве может быть возбуждено арбитражным судом при условии, что требования к должнику - юридическому лицу в совокупности составляют не менее триста тысяч рублей, а также имеются признаки банкротства, установленные статьей 3 настоящего Федерального закона.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Закона о банкротстве право на обращение в арбитражный суд возникает у конкурсного кредитора, работника, бывшего работника должника, уполномоченного органа по денежным обязательствам с даты вступления в законную силу решения суда, арбитражного суда или судебного акта о выдаче исполнительных листов на принудительное исполнение решений третейского суда о взыскании с должника денежных средств.

Как следует из материалов дела, решением Арбитражного суда Республики Татарстан от 16.09.2019 г. по делу №А65-22099/2019 с общества с ограниченной ответственностью «Наш Дом» (ОГРН 1071674000958, ИНН 1646021254) в пользу некоммерческой организации «Инвестиционновенчурный фонд РТ» (ОГРН 1041621104304, ИНН 1655087607) взыскано 50 000 000 руб. долга.

Судебный акт вступил в законную силу.

Платежным поручением №107 от 30.12.2019 должником оплачена часть долга в размере 1 150 000 руб., платежным поручением №140 от 15.12.2020 в размере 650 000 рублей.

Таким образом, долг на момент подачи заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) составляет 48 200 000 рублей.

В силу части 2 статьи 69 АПК РФ Обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным актом арбитражного суда по ранее рассмотренному делу, не доказываются вновь при рассмотрении арбитражным судом другого дела, в котором участвуют те же лица.

В соответствии со статьей 16 АПК РФ вступившие в законную силу судебные акты арбитражного суда являются обязательными для органов государственной власти, органов местного самоуправления, иных органов, организаций, должностных лиц и граждан и подлежат исполнению на всей территории Российской Федерации. Следовательно, наличие задолженности, взысканной судом, является преюдициально установленным фактом, не требующим доказывания при рассмотрении настоящего спора.

Доказательства, подтверждающие исполнение должником судебного акта в добровольном или принудительном порядке, в материалы дела не представлены. Наличие и действительность задолженности в указанном в требовании размере лицами, участвующими в деле, не оспорены. При наличии решения суда, подтверждающего состав и размер требований кредитора, арбитражный суд определяет возможность их предъявления в процессе несостоятельности и очередность удовлетворения, не рассматривая спор по существу. Таким образом, основанием для обращения кредитора в суд с заявлением о признании должника банкротом является судебный акт арбитражного суда.

Согласно пункту 2 статьи 3 Закона о банкротстве юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

В силу пункта 1 статьи 53 Закона о банкротстве решение арбитражного суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства принимается в случаях установления признаков банкротства должника, предусмотренных статьей 3 Закона, при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения

финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве.

Требования к должнику составляют более 300 000 рублей, и не погашены в течение трех месяцев с даты, когда они должны быть исполнены, то есть у должника имеются признаки банкротства, предусмотренные статьей 3 Закона о банкротстве.

Согласно статьям 100, 134 Закона о банкротстве требование в размере 48 200 000 руб. основного долга подлежит удовлетворению в составе третьей очереди реестра требований кредиторов должника.

Из положений статей 3, 33 Закона о банкротстве следует, что заявление о признании должника банкротом принимается арбитражным судом, если требования к должнику – юридическому лицу в совокупности составляют не менее трехсот тысяч рублей и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны быть исполнены.

В соответствии с разъяснениями Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в пункте 62 постановления Пленума от 15.12.2004 № 29 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» разъяснено, если в заседании арбитражного суда по проверке обоснованности требований заявителя к должнику установлено, что во исполнение решения суда учредителями (участниками) либо органом юридического лица, уполномоченным на то учредительными документами, образована ликвидационная комиссия и стоимость имущества должника недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, то к такому должнику судом применяется процедура банкротства ликвидируемого должника в порядке, предусмотренном параграфом 1 главы XI Закона о банкротстве.

В этом случае арбитражный суд принимает решение о признании ликвидируемого должника банкротом и об открытии конкурсного производства и утверждает конкурсного управляющего. При этом наблюдение, финансовое оздоровление и внешнее управление при банкротстве ликвидируемого должника не применяются.

Правовая позиция, согласно которой нахождение должника в стадии ликвидации и работа ликвидационной комиссии (ликвидатора) не лишают заявителя-кредитора права на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом на общих основаниях, если должник обладает признаками банкротства, предусмотренными статьей 3 Закона о банкротстве, и имеются условия, установленные пунктом 2 статьи 33 этого же Закона, поскольку положения статей 224-226 указанного Закона, являющиеся специальными нормами права, устанавливающими особенности банкротства ликвидируемого должника, не исключают возможности возбуждения производства по делу о несостоятельности (банкротстве) на общих основаниях – по заявлению кредитора, высказана Президиумом Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлениях от 23.12.2003 № 12026/03 и от 20.04.2004 №1560/04.

В связи с этим, если с заявлением о признании банкротом ликвидируемой организации обращается ликвидационная комиссия, то она обязана доказать, что стоимость имущества должника – юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточна для удовлетворения требований кредиторов.

Если же с таким заявлением обращается кредитор, то он доказывать упомянутое обстоятельство не обязан, при этом если уже создана ликвидационная комиссия, то дело о банкротстве такого должника рассматривается по правилам о банкротстве ликвидируемого должника, а если еще не создана – то по общим правилам (в том числе с введением наблюдения). Аналогичная правовая позиция изложена в постановлении ФАС ПО от 29.04.2014 по делу А65-20326/2013.

В силу пункта 3 статьи 59 Закона о банкротстве в случае недостаточности или отсутствия имущества должника обязанность по возмещению расходов по делу возлагается на заявителя.

Принимая во внимание, что требования кредитора подтверждены вступившим в законную силу судебным актом не удовлетворены должником на дату заседания арбитражного суда, составляют более чем 300 000 руб. и не

исполнены более трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены, а также нахождение общества на дату рассмотрения заявления в стадии ликвидации и неспособность должника удовлетворить требования кредиторов в процедуре ликвидации, арбитражный суд находит основания для признания должника (несостоятельным) банкротом по упрощенной процедуре банкротства ликвидируемого должника и открытия в отношении него процедуры конкурсного производства сроком на три месяца.

На основании пункта 1 статьи 127 Закона о банкротстве при принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд утверждает конкурсного управляющего в порядке, предусмотренном статьей 45 Закона о банкротстве.

В заявлении о признании должника несостоятельным (банкротом) кредитором указано СРО, из числа членов которой он просит утвердить конкурсного управляющего должника.

Во исполнение определения АС РТ заявленное СРО – Ассоциация «Гарантия» в качестве кандидатуры конкурсного управляющего должника представило арбитражного управляющего Юрия Вячеславовича Онуфриенко и информацию о соответствии указанной кандидатуры требованиям статей 20 и 20.2 Закона о несостоятельности (банкротстве).

Суд установил, что Юрий Вячеславович Онуфриенк соответствует требованиям статей 20 и 20.2 Закона о банкротстве, заинтересованным лицом в отношении должника не является, в связи с чем представленная кандидатура подлежит утверждению в качестве конкурсного управляющего должника.

На основании пункта 3 статьи 20.6 Закона о банкротстве вознаграждение, выплачиваемое арбитражному управляющему в деле о банкротстве, состоит из фиксированной суммы и суммы процентов. Размер фиксированной суммы такого вознаграждения для временного управляющего составляет тридцать тысяч рублей в месяц. В силу пункта 2 статьи 20.6 Закона о банкротстве вознаграждение в деле о банкротстве выплачивается арбитражному

управляющему за счет средств должника, если иное не предусмотрено настоящим Федеральным законом.

Исследовав письменные доказательства, арбитражный суд пришел к выводу, о наличии оснований для признания ликвидируемого должника банкротом и открытия в отношении него процедуры конкурсного производства, утверждения конкурсным управляющим должника арбитражного управляющего Юрия Вячеславовича Онуфриенко.

С даты вынесения настоящего решения наступают последствия, установленные статьей 126 Закона о банкротстве. Согласно пункту 2 статьи 126 Закона о банкротстве с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства прекращаются полномочия руководителя должника, иных органов управления должника и собственника имущества должника - унитарного предприятия (за исключением полномочий общего собрания участников должника, собственника имущества должника принимать решения о заключении соглашений об условиях предоставления денежных средств третьим лицом или третьими лицами для исполнения обязательств должника).

Руководитель должника, а также временный управляющий, административный управляющий, внешний управляющий в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обязаны обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему.

На основании пункта 1 статьи 59 Закона о банкротстве все судебные расходы, в том числе расходы на опубликование сведений в порядке, установленном статьей 28 Закона о банкротстве, а также расходы на выплату вознаграждения арбитражным управляющим и оплату услуг лиц, привлекаемых арбитражными управляющими для обеспечения исполнения своей деятельности, относятся на имущество должника.

Судебные расходы распределяются между лицами, участвующими в деле, в соответствии с правилами, установленными статьей 110 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, и относятся на должника.

Согласно подпункту 5 пункта 1 статьи 333.21 Налогового кодекса Российской Федерации размер государственной пошлины при подаче заявления о признании должника несостоятельным (банкротом) для юридических лиц составляет 6 000 руб.

Кредитором (заявителем) была уплачена государственная пошлина в доход Федерального бюджета, в этой связи, государственная пошлина подлежит взысканию с должника в пользу заявителя.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, частью 1 статьи 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, пунктом 1 статьи 52 Федерального закона от 26.10.2002г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»

РЕШИЛ:

признать общество с ограниченной ответственностью «Наш Дом», г. Елабуга, несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении него процедуру конкурсного производства сроком до 09.09.2021.

Утвердить конкурсным управляющим общества с ограниченной ответственностью «Наш Дом», г. Елабуга, Юрия Вячеславовича Онуфриенко с ежемесячным фиксированным вознаграждением в размере 30000 (тридцать тысяч) рублей.

Включить требование некоммерческой организации «Инвестиционно-венчурный фонд Республики Татарстан», г. Казань, (ИНН 1655087607, ОГРН 1041621104304) в реестр требований кредиторов общества с ограниченной ответственностью «Наш Дом», г. Елабуга, (ИНН 1646021254, ОГРН 1071674000958) в размере 48 200 000 руб. основного долга.

Назначить судебное заседание по вопросу возможности завершения конкурсного производства в отношении общества с ограниченной ответственностью «Наш Дом», г. Елабуга, на 09.09.2021 в 09 час. 40 мин. в

здании Арбитражного суда Республики Татарстан по адресу: г.Казань, ул. Ново – Песочная, д. 40, этаж 3, зал 3.04.

Конкурсному управляющему не позднее, чем за пять дней до судебного разбирательства представить в суд отчет о результатах проведения конкурсного производства в соответствии со ст. 147 Закона о банкротстве с приложением отчета о движении денежных средств и иных документов, предусмотренных Законом о банкротстве, либо документально обоснованное ходатайство о продлении срока конкурсного производства и отчет о своей деятельности в соответствии со ст. 143 Закона о банкротстве с приложением отчета о движении денежных средств и иных документов, предусмотренных Законом о банкротстве.

Взыскать с общества с ограниченной ответственностью «Наш Дом», г. Елабуга, в пользу некоммерческой организации «Инвестиционно-венчурный фонд Республики Татарстан», г. Казань, расходы по уплате государственной пошлины в размере 6000 руб.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в месячный срок в Одиннадцатый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Р.Р. Абдуллина

Электронная подпись действительна.
Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 14.04.2021 6:29:46
Кому выдана Абдуллина Регина Раисовна