

ОТЧЕТ №582

об оценке рыночной стоимости
индивидуального жилого дома
и земельного участка, расположенных по адресу:
Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район,
п. Плодопитомник, ул. Славная, д. 18 д

ЗАКАЗЧИК: Финансовый управляющий должника Максимова Игоря Николаевича –
Онуфриенко Юрий Вячеславович

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Экспертно-аналитический центр «Логос»

ОЦЕНЩИК: Рафиков Руслан Фаимович, реестровый номер 7294 в Ассоциации «Русское общество оценщиков» от 08.04.2011 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 30.11.2022 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 08.12.2022 г.

ЦЕЛИ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ: Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены объекта оценки на открытых торгах в рамках процедуры несостоятельности (банкротства) должника.

КАЗАНЬ 2022 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

**Финансовому управляющему
должника Максимова И.Н. –
Онуфриенко Ю.В.**

Уважаемый Юрий Вячеславович!

По Вашей просьбе, в соответствии с Договором №582 от 23.11.2022 г. на оказание услуг по оценке имущества Оценщик провёл оценку рыночной стоимости индивидуального жилого дома (жилого дома) и земельного участка, расположенных по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, п. Плодопитомник, ул. Славная, д. 18 д.

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

Рыночная стоимость жилого дома с земельным участком составляет:

25 045 000 (Двадцать пять миллионов сорок пять тысяч) рублей

в том числе:

рыночная стоимость жилого дома составляет:

15 365 000 (Пятнадцать миллионов триста шестьдесят пять тысяч) рублей,

рыночная стоимость земельного участка составляет:

9 680 000 (Девять миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей.

Оценка объекта была проведена по состоянию на 30.11.2022 г.

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

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в соответствии с Федеральными стандартами оценки: Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), Виды стоимости (ФСО II), Процесс оценки (ФСО III), Задание на оценку (ФСО IV), Подходы и методы оценки (ФСО V), Отчет об оценке (ФСО VI), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», в соответствии с приказом МЭРТ РФ611 об утверждении Федерального стандарта оценки от 25.09.2014г. (ФСО 7), в соответствии с приказом МЭРТ РФ327 об утверждении Федерального стандарта оценки от 20.05.2015г. (ФСО 9).

С уважением, директор
ООО «Экспертно-аналитический
центр «Логос»



Р.Ф. Рафиков

Оглавление

1.	Основные факты и выводы.....	5
1.1.	Основание для проведения оценки	5
1.2.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
1.3.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	5
1.4.	Итоговая величина стоимости объекта оценки	5
1.5.	Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	6
2.	Задание на оценку	7
2.1.	Объект оценки, включая права на объект оценки.....	7
2.2.	Имущественные права на объект оценки	7
2.3.	Цель оценки.....	8
2.4.	Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки).....	8
2.5.	Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	8
2.6.	Вид стоимости	8
2.7.	Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению.....	9
2.8.	Дата оценки	9
2.9.	Срок проведения оценки	9
2.10.	Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное	9
2.11.	Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют	10
2.12.	Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации.....	11
2.13.	Ограничения оценки.....	11
2.14.	Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки II	
2.15.	Указание на форму составления отчета об оценке	11
2.16.	Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).	11
3.	Заявление о соответствии	12
4.	Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки.....	12
5.	Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	13
5.1.	Сведения о Заказчике.....	13
5.2.	Сведения об оценщике	13
6.	Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки (в том числе специальные).....	15
7.	Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	16
8.	Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.....	18
8.1.	Информация о федеральных стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки	18
8.2.	Обоснование использования тех или иных стандартов при проведении оценки данного объекта оценки	19
9.	Точное описание объекта оценки	20
9.1.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	20
9.2.	Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра	26
9.2.	Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	26
10.	Анализ рынка объекта оценки и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.....	31

11.	Описание процесса оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснованием отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.....	50
11.1.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	50
11.2.	Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, ограничения и пределы применения полученного результата.....	50
12.	Затратный подход.....	53
13.	Сравнительный подход.....	55
14.	Доходный подход.....	84
15.	Согласование результатов и определение рыночной стоимости объекта оценки.....	87
15.1.	Описание процедуры согласования.....	87
15.2.	Обоснование выбора использованных весов.....	87
15.3.	Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки.....	89
16.	Приложения.....	93

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор №582 от 23.11.2022 г. на оказание услуг по оценке имущества между Заказчиком – финансовым управляющим должника Максимова Игоря Николаевича – Онуфриенко Юрием Вячеславовичем и Исполнителем – ООО «Экспертно-аналитический центр «Логос».

Порядковый номер отчета: 582.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются:

- Индивидуальный жилой дом, площадь 363,4 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, п. Плодопитомник, ул. Славная, д. 18 д. Кадастровый номер 16:50:160602:1716.
- Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, общая площадь 1000 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, п. Плодопитомник. Кадастровый номер 16:50:160602:573.

Описание объекта оценки представлено в разделе 9 данного Отчета об оценке.

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

При оценке рыночной стоимости объекта оценки была изучена возможность применения доходного, затратного и сравнительного подходов. Ниже отражены результаты.

Затратный подход – не использовался, обоснован отказ от использования.

Сравнительный подход – 25 045 000 руб.

Доходный подход - не использовался, обоснован отказ от использования.

Согласованная величина – **25 045 000 руб.**

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 1.1 Расчет итоговой величины стоимости

№ п/п	Наименование	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м
1	Индивидуальный жилой дом, площадь 363,4 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, п. Плодопитомник, ул. Славная, д. 18 д. Кадастровый номер 16:50:160602:1716.	363,4	15 365 000	42 281
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, общая площадь 1000 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, п. Плодопитомник. Кадастровый номер 16:50:160602:573.	1 000	9 680 000	9 680
ИТОГО:			25 045 000	68 919

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

Рыночная стоимость жилого дома с земельным участком составляет:

25 045 000 (Двадцать пять миллионов сорок пять тысяч) рублей

в том числе:

рыночная стоимость жилого дома составляет:

15 365 000 (Пятнадцать миллионов триста шестьдесят пять тысяч) рублей,

рыночная стоимость земельного участка составляет:

9 680 000 (Девять миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей.

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

Итоговая стоимость объекта оценки (единого объекта недвижимости: жилого дома с земельным участком) может находиться в интервале: **от 22 541 000 руб. до 27 550 000 руб.**

1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены объекта оценки на открытых торгах в рамках процедуры несостоятельности (банкротства) должника.

Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку;

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости.

Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

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

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

2.1. Объект оценки, включая права на объект оценки

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

Объектом оценки выступают два объекта недвижимости:

1. Индивидуальный жилой дом, площадь 363,4 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, п. Плодопитомник, ул. Славная, д. 18 д. Кадастровый номер 16:50:160602:1716.

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, общая площадь 1000 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, п. Плодопитомник. Кадастровый номер 16:50:160602:573.

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

Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки:

Документы по жилому дому с земельным участком:

– Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-59247932 от 19.04.2022. Получатель выписки: Онуфриенко Юрий Вячеславович.

Технический паспорт и иная техническая документация на жилой дом не представлены Заказчиком оценки.

2.2. Имущественные права на объект оценки

Существующие имущественные права на объект оценки

Право собственности на объект оценки принадлежит Максимов Игорь Николаевич.

Оцениваемое право – право собственности.

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

Заказчиком оценки была предоставлена выписка ЕГРН, содержащая информацию о наличии ограничений (обременений) права в отношении оцениваемых объектов.

Согласно выписки из ЕГРН жилой дом имеет следующие ограничения прав:

Право: 16:50:160602:1716-16/203/2021-14 (Запрещение регистрации)

Право: 16:50:160602:1716-16/203/2021-15 (Запрещение регистрации)

Право: 16-16-48/029/2014-134 (Ипотека в силу закона)

Право: 16:50:160602:1716-16/203/2020-13 (Запрещение регистрации)

Право: 16:50:160602:1716-16/001/2019-3 (Иные ограничения (обременения) прав)

Право: 16:50:160602:1716-16/001/2017-1 (Иные ограничения (обременения) прав)

Право: 16:50:160602:1716-16/001/2019-6 (Иные ограничения (обременения) прав)

Право: 16:50:160602:1716-16/001/2019-7 (Иные ограничения (обременения) прав)

Право: 16:50:160602:1716-16/001/2019-5 (Иные ограничения (обременения) прав)

Право: 16:50:160602:1716-16/001/2019-2 (Иные ограничения (обременения) прав)

Право: 16-16/001-16/001/007/2016-5744/1 (Иные ограничения (обременения) прав)

Право: 16:50:160602:1716-16/001/2019-4 (Иные ограничения (обременения) прав)

Право: 16:50:160602:1716-16/001/2019-8 (Иные ограничения (обременения) прав)

Право: 16:50:160602:1716-16/015/2020-9 (Запрещение регистрации)

Право: 16:50:160602:1716-16/027/2020-10 (Запрещение регистрации)

Право: 16:50:160602:1716-16/203/2020-11 (Запрещение регистрации)

Согласно выписки из ЕГРН земельный участок имеет следующие ограничения прав:

Право: 16:50:160602:573-16/001/2019-2 (Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости)

Право: 16:50:160602:573-16/001/2019-7 (Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости)

Право: 16:50:160602:573-16/015/2020-9 (Запрещение регистрации)

Право: 16:50:160602:573-16/001/2019-4 (Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости)

Право: 16:50:160602:573-16/001/2019-8 (Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости)

Право: 16:50:160602:573-16/203/2020-13 (Запрещение регистрации)

Право: 16-16/001-16/001/007/2016-5745/1 (Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости)

Право: 16:50:160602:573-16/001/2019-6 (Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости)

Право: 16-16-49/025/2014-394 (Ипотека)

Право: 16:50:160602:573-16/001/2019-3 (Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости)

Право: 16:50:160602:573-16/001/2019-5 (Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости)

Право: 16:50:160602:573-16/001/2017-1 (Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости)

Право: 16:50:160602:573-16/203/2021-14 (Запрещение регистрации)

Право: 16:50:160602:573-16/203/2021-15 (Запрещение регистрации)

Право: 16:50:160602:1716-16/027/2020-10 (Запрещение регистрации)

Право: 16:50:160602:1716-16/203/2020-11 (Запрещение регистрации)

Согласно задания на оценку, оценка объекта должна быть выполнена, исходя из допущения, что Какие-либо ограничения (обременения) прав в отношении объекта оценки и его частей отсутствуют.

Для целей настоящего отчёта об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

2.3. Цель оценки

Определение рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка объекта проводится для установления начальной цены объекта оценки на открытых торгах в рамках процедуры несостоятельности (банкротства) должника согласно положений ст. 67 Федерального закона от 16.07.1998 N 102-ФЗ (ред. от 20.10.2022) «Об ипотеке (залоге недвижимости)», ст. 130, ст. 213.26 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Соблюдение требований законодательства России при проведении оценки

Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

2.4. Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)

Финансовый управляющий должника Максимова Игоря Николаевича – Онуфриенко Юрий Вячеславович. Кредиторы должника.

2.5. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления начальной цены объекта оценки на открытых торгах в рамках процедуры несостоятельности (банкротства) должника.

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

2.6. Вид стоимости

В рамках настоящей оценки определялись рыночная стоимость.

Предпосылки стоимости:

- предполагается сделка с объектом оценки;
- участники сделки или пользователи объекта являются неопределенными лицами (гипотетические участники);
- дата оценки 30.11.2022;
- предполагаемое использование объекта – текущее использование;
- характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.

2.7. Проведение оценки объекта оценки в предположении его использования не по текущему назначению

В случае отличия использования объекта оценки от наиболее эффективного, указаны предпосылки о способе использования и такое использование соответствует цели оценки

В общем случае оценка для целей установления начальной цены объекта оценки на открытых торгах осуществляется исходя из предположения сохранения его варианта текущего использования «как есть».

В случае, если выявленное Оценщиком по результатам анализа документов и осмотра текущее использование объекта очевидно и явно не является наиболее эффективным, проводится анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) в полном объеме.

Предпосылки о вынужденной продаже и вынужденная продажа соответствует цели оценки. В отношении объекта оценки не предполагается вынужденная продажа.

2.8. Дата оценки

Датой определения стоимости объекта оценки является 30.11.2022г. Все расчёты выполнены на дату определения стоимости.

2.9. Срок проведения оценки

Дата обследования объекта оценки – 30.11.2022 г. Дата составления отчёта – 06.12.2022 г. Работы по определению рыночной стоимости проводились в период с 30.11.2022 г. по 08.12.2022 г.

2.10. Допущения, которые не противоречат фактам на дату оценки или в отношении которых отсутствуют основания считать обратное

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей, а также третьих лиц, указанных в Договоре, в рамках оказания услуг по Договору рассматривалась Оценщиком как достоверная.

2. Оценщик в рамках оказания услуг по Договору не будет проводить юридической экспертизы полученных документов и будет исходить из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не будет нести ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на Объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

3. Исходные данные, которые будут использованы Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, будут считаться полученными из надежных источников и будут считаться достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Оценщик не будет нести ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

4. Оценщик не будет заниматься измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не будет нести ответственность за вопросы соответствующего характера.

5. Оценщик не будет проводить технических экспертиз и будет исходить из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не будет лежать ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Мнение Оценщика относительно величины стоимости будет действительно только на дату оценки. Оценщик не будет принимать на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

7. Отчет об оценке будет содержать профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не будет являться гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

8. Отчет об оценке, составленный во исполнении Договора, будет достоверен лишь в полном объеме. Приложения к Отчету будут являться неотъемлемой частью Отчета.

9. Оценщик будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Оценщиком как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.

10. В расчетных таблицах, которые будут представлены в Отчете, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели будут получены при использовании точных данных.

11. Оценщик будет определять рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что Объект оценки свободен от любых обременений.

12. В связи с невозможностью выявления всех обременений и ограничений на стадии заключения Договора иные допущения и ограничения, не указанные выше, будут представлены в Отчете об оценке.

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

14. Оценка рыночной стоимости жилого дома с земельным участком проводится исключительно для целей установления начальной цены объекта оценки на открытых торгах. Использование результатов оценки для иных целей недопустимо.

15. Техническая документация на оцениваемый жилой дом не представлена Заказчиком для проведения оценки.

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

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

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

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

2.11. Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют

Оценщик совместно с Заказчиком объекта оценки лично осмотрел объект оценки 30.11.2022. Имелась возможность только наружного осмотра жилого дома.

Осмотр помещений жилого дома не проводился, т.к. по устной информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственник жилого дома с земельным участком не отвечает на телефонные звонки, что приводит к невозможности обеспечения осмотра объекта оценки.

В соответствии с заданием на оценку, сформулированного Заказчиком, оценка жилого дома должна проводиться, исходя из допущения, что на дату оценки в жилом доме состояние отделочных работ, пригодное для проживания.

Стены жилого дома выполнены из клееного бруса. Клееный брус не нуждается в дополнительной облицовке, поэтому внутренняя отделка дома чаще всего выполняется в первоизданном виде. Такой вариант отделки используется для создания интерьера в стиле эко или лофт.

2.12. Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации

Копии документов (правоустанавливающих документов) в полном объеме предоставляются Заказчиком объекта оценки в день заключения договора на проведение оценки.

2.13. Ограничения оценки

В процессе оценки выявлены ограничения в отношении источников информации и объема исследования, в связи с невозможностью проведения осмотра объекта оценки.

Осмотр помещений жилого дома не проводился, т.к. по устной информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственник жилого дома с земельным участком не отвечает на телефонные звонки, что приводит к невозможности обеспечения осмотра объекта оценки.

В соответствии с заданием на оценку, сформулированного Заказчиком, оценка жилого дома должна проводиться, исходя из допущения, что на дату оценки в жилом доме состояние отделочных работ, пригодное для проживания.

2.14. Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки

Отчет об оценке может быть использован только для целей установления начальной цены объекта оценки на открытых торгах в рамках процедуры несостоятельности (банкротства) должника. Отчет об оценке не может использоваться для иных целей.

Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика.

2.15. Указание на форму составления отчета об оценке

Отчет составляется в форме на бумажном носителе и (или) в форме электронного документа.

2.16. Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки).

Для проведения оценки необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов отсутствует.

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данное заключение Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщики и специалисты не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
- Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком и (или) третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г., в соответствии с Федеральными стандартами оценки: Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), Виды стоимости (ФСО II), Процесс оценки (ФСО III), Задание на оценку (ФСО IV), Подходы и методы оценки (ФСО V), Отчетом об оценке (ФСО VI), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N 200 «Об утверждении федеральных стандартов оценки и о внесении изменений в некоторые приказы Минэкономразвития России о федеральных стандартах оценки», в соответствии с приказом МЭРТ РФ611 об утверждении Федерального стандарта оценки от 25.09.2014г. (ФСО 7), в соответствии с приказом МЭРТ РФ327 об утверждении Федерального стандарта оценки от 20.05.2015г. (ФСО 9), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020 и СПОД РОО 2022).
- Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщиков, и являются на их взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Рыночная стоимость признается действительной на дату оценки 30.11.2022г.

Оценщик

Р.Ф. Рафиков

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

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

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

5.1. Сведения о Заказчике

Таблица 5.1 Реквизиты заказчика

Фамилия имя отчество	Финансовый управляющий должника Максимова Игоря Николаевича – Онуфриенко Юрий Вячеславович (дело №А65-31967/2021)
ИНН должника	165206127378
СНИЛС должника	119-195-225 65
Адрес регистрации должника	422980, Республика Татарстан, г. Чистополь, ул.40 лет Победы, д. 4Б, кв. 23

5.2. Сведения об оценщике

Таблица 5.2 Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового соглашения

Сведения об Оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Рафиков Руслан Фаимович
Место нахождения оценщика	РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4А, кв. 135
Телефон оценщика	8-967-745-79-97
Адрес электронной почты	rafikov@list.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Оценщик является действительным членом Саморегулируемой организации оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (правопреемник Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»), свидетельство о членстве №0023871 выдано «15» мая 2017 г., регистрационный №007294.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Институт экономики, управления и права (г. Казань), диплом о профессиональной переподготовке по программе дополнительного высшего образования "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)", ПП № 559616 от 12 декабря 2005 г. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка недвижимости» №020810-1 от 04.06.2021. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка движимого имущества» №021875-2 от 18.06.2021. Квалификационный аттестат по направлению «Оценка бизнеса» №019778-3 от 31.05.2021.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Ответственность оценщика при осуществлении оценочной деятельности застрахована в СПАО «Ингосстрах», страховой полис №433-548-001491/22 от 10.01.2022, период страхования с 23.01.2022 по 22.01.2023, лимит ответственности 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Стаж работы в оценке	Стаж оценочной деятельности 16 лет.

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

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертно-аналитический центр «Логос»
Юридический адрес	421001, Республика Татарстан, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4А, оф.135
ИНН	1657201731
КПП	165701001
ОГРН с датой присвоения	1151690083973 от 19.10.2015г.
Директор	Рафиков Руслан Фаимович
Телефон/факс	8-967-745-79-97
E-mail	eaclogos@mail.ru
Сведения о страховании дополнительной ответственности оценщика	1) Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-548-112842/21 от 10.11.2021г., заключенный между ООО "ЭАЦ "Логос" и СПАО "Ингосстрах». Страховая сумма 100 000 000 руб. Период страхования: с 26.11.2021г. по 25.11.2022г.

	2) Договор обязательного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №433-548-125257/22 от 21.11.2022г., заключенный между ООО "ЭАЦ "Логос" и СПАО "Ингосстрах». Страховая сумма 10 000 000 руб. Период страхования: с 26.11.2022г. по 25.11.2023г.
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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

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

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

Заказчиком объекта оценки выступает не юридическое лицо, а гражданин.

Поэтому требования ст. 16 закона об оценочной деятельности о независимости оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от Заказчика – юридического лица в данном случае не применимы.

Оценщик Рафиков Руслан Фаимович не является лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо не состоит с Заказчиком объекта оценки в близком родстве или свойстве.

6. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

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

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

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- оценщик не несет ответственности за достоверность титула оцениваемого имущества, описанного в отчете на основании документов, представленных заказчиком оценки. Титул на имущество предполагается юридически действительным и пригодным для распоряжения оцениваемым имуществом, если не указано иное;
- имущество оценивается как свободное и очищенное от всех финансовых или имущественных притязаний и обременений, если не указано иное;
- в соответствии с заданием на оценку, оценка недвижимого имущества производится для залогового обеспечения по кредитному договору;
- предполагается грамотное владение и управление имуществом;
- информация, представленная третьими лицами, ссылки на которые в отчете приводятся, считается надежной и достоверной;
- предполагается, что все инженерные исследования в отношении оцениваемого имущества выполнены правильно, а их результаты достоверны. Планы участков и иллюстративные материалы включаются только для того, чтобы помочь читателю зрительно представить себе имущество;
- предполагается, что в оцениваемом имуществе нет скрытых дефектов и изъянов, могущих оказать существенное влияние на стоимость этого имущества. Не предполагается финансовая или иная ответственность оценщика за обнаружение таких дефектов и за проведение инженерных работ по их исследованию и оценке их влияния на стоимость имущества;
- предполагается, что имущество соответствует всем надлежащим федеральным и местным экологическим нормам и законам, если отсутствие такого несоответствия не указано, не описано и не рассмотрено в отчете об оценке;
- предполагается, что имущество соответствует всем надлежащим нормам и ограничениям зонирования, если несоответствие не указано, не описано, не рассмотрено в отчете об оценке;
- предполагается, что все требуемые лицензии, свидетельства о владении, совладении, правах и разрешениях местной администрации, или федерального правительства, или частного субъекта права, или организации были или могут быть получены или возобновлены для любого вида использования, рассмотренного в отчете в процессе оценки имущества;
- предполагается, что использование земли и улучшений находится в пределах границ означенного имущества, и что нет нарушения правил и причинения вреда третьим лицам, если в отчете не указано иное;
- Оценщик совместно с Заказчиком объекта оценки лично осмотрел объект оценки 30.11.2022. Имелась возможность только наружного осмотра жилого дома. Осмотр помещений жилого дома не проводился, т.к. по устной информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственник жилого дома с земельным участком не отвечает на телефонные звонки, что приводит к невозможности обеспечения осмотра объекта оценки. В соответствии с заданием на оценку, сформулированного Заказчиком, оценка жилого дома должна проводиться, исходя из допущения, что на дату оценки в жилом доме состояние отделочных работ, пригодное для проживания. Стены жилого дома выполнены из клееного бруса. Клееный брус не нуждается в дополнительной облицовке, поэтому внутренняя отделка дома чаще всего выполняется в первоизданном виде. Такой вариант отделки используется для создания интерьера в стиле эко или лофт.
- технический паспорт на жилой дом не представлен Заказчиком оценки.

- если в отчете не указано иное, оценщик не обнаружил присутствия опасных материалов, которые могут находиться в оцениваемом имуществе. Оценщик не был уполномочен обнаруживать такие вещества. Оцененная стоимость основывается на предположении, что ни на имуществе, ни в имуществе нет материалов, которые бы вызвали потерю стоимости. Не предполагается никакой ответственности за то, что не предприняты действия, чтобы их обнаружить. Предполагаемого пользователя настоятельно просят нанять эксперта в этой области, если он того пожелает;
- итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если со дня составления отчета об оценке до дня совершения сделки с объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- результат оценки достоверен лишь в рамках той задачи оценки, которая была сообщена оценщику Заказчиком при заключении договора на оценку;
- цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные оценщику;
- оценщик особо обращает внимание Заказчика на то, что ни одна сделка на рынке не должна пройти точно по установленной стоимости. Реальные сделки на рынке происходят и должны происходить по ценам, для которых характерен значительный разброс. Для определения наиболее точной стоимости объекта оценки рекомендуется провести аукцион по продаже данного имущества.

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

Нормативные материалы

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

Методические материалы

- 📖 Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов / Госстрой СССР. - М.: Стройиздат, 1970. - 32с.
- 📖 "Методика определения физического износа гражданских зданий" (утверждена приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР 27 октября 1970г. № 404), Москва-1970.
- 📖 Правила оценки физического износа жилых зданий: ВСН 53-86 (р) Госгражданстрой. - М.: Прейскурантиздат, 1988.
- 📖 Методические рекомендации по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков, утвержденных распоряжением Министерства имущественных отношений РФ № 1102-р от 10.04.2003 г.
- 📖 Постановление Совета министров СССР от 22 октября 1990 г. №1072 "О Единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР.
- 📖 Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости. – СПб: ТОО «Технобалт», 1995. – 247 с.
- 📖 Фридман Дж., Ордуэй Ник. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости / Пер. с англ. – М.: «Дело ЛТД», 1995. – 480 с.
- 📖 Основы ценообразования в строительстве и нормативы эксплуатации зданий и сооружений. - СПб: Первый институт независимой оценки и аудита, 1997. - 110с.
- 📖 Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости / Республиканское управление технической инвентаризации. - М., 1995. - 90с.

- 📖 Анализ хозяйственной деятельности предприятия: Учеб. пособие / Г.В. Савицкая. - 7-е изд., испр. - Мн.: Новое знание, 2002. - 704 с. - (Экономическое образование)
- 📖 Ф.П. Румянцев, Д.В. Хавин, В.В. Бобылев, В.В. Ноздрин Оценка земли: Учебное пособие. Нижний Новгород, 2003 с. Подготовлено при содействии НФПК – Национального фонда подготовки кадров в рамках программы "Совершенствование преподавания социально-экономических дисциплин в вузах" инновационного проекта развития образования.
- 📖 Дамодаран Асват. Инвестиционная оценка. Инструменты и техника оценки любых активов./ пер. с англ. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2004. – 1342 с.
- 📖 Найдёнов Л.И., Тимирясова А.В. Оценка единого объекта недвижимости: Учебное пособие 2 издание испр., и доп. – Казань: Издательство «Таглитат» Института экономики управления и права, 2004 – 176 с.
- 📖 Тэпман Л.Н. «Оценка недвижимости»: Учеб. пособие для вузов / Под ред. проф. В.А. Швандара. – М: ЮНИТИ-ДАНА, 2005. -303 с.
- 📖 Владимиров В.В. Экономика недвижимости (сборник вопросов заданий и тестов): Учебно-методическое пособие. – Оренбург: ГОУ ОГУ, 2005. – 107 с.
- 📖 Пупенцова С.В. Экономика недвижимости: Учеб. пособие. СПб.: Изд-во Политехн. ун-та, 2006. 239 с.
- 📖 Бизнес-энциклопедия «Управление коммерческой недвижимостью»/ под ред. д-ра т.н., проф. Озерова Е.С. – С-П.: БониерБизнес Пресс 2007.
- 📖 Оценка недвижимости: учебник / под. ред. д.э.н. профессора А.Г. Грязновой, д.э.н. профессора М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2007. – 560 с.: ил.
- 📖 Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие / В.И. Петров; под. ред. д-ра экон. наук, проф. М.А. Федотовой. – М.: КНОРУС, 2007. – 208 с.
- 📖 Озеров Е.С. "Экономический анализ и оценка недвижимости". СПб.: Издательство "МКС", 2007
- 📖 С.В. Грибовский Оценка стоимости недвижимости: Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009, - 432 с.
- 📖 Справочник оценщика недвижимости - 2022. Земельные участки. под ред. Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н.Новгород, 2022.
- 📖 Справочник оценщика недвижимости - 2022. Жилые дома/ под ред. Лейфера Л.А. – Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Н.Новгород, 2022.
- 📖 Материалы сети Internet.

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

Таблица 8.1. Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.
ФСО-9	Федеральный стандарт оценки № 9 «Оценка для целей залога»	Приказ МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.

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

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также

стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 29 декабря 2020 года (протокол №29) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2020, которые введены в действие с 11 января 2021 года и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» 18 ноября 2022 года (протокол №6) утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены являются обязательными к применению членами РОО. Совет РОО Протоколом № 31-С от 24 ноября 2022 г. принял решение об утверждении данных документов. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srogo.ru.

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

В рамках настоящего Отчета об оценке объектом оценки выступают жилой дом и земельный участок. Данный вид активов классифицируется как объекты недвижимости. Общеприменимыми федеральными стандартами для всех видов имущества и оцениваемых объектов недвижимости являются стандарты ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI. Учитывая специфику объекта оценки, также применяется специализированный стандарт ФСО-7 «Оценка недвижимости».

9. Точное описание объекта оценки

9.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

9.1.1 Имущественные права

Объектом оценки выступают два объекта недвижимости:

1. Индивидуальный жилой дом, площадь 363,4 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, п. Плодопитомник, ул. Славная, д. 18 д. Кадастровый номер 16:50:160602:1716.

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство, общая площадь 1000 кв.м, адрес объекта: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, п. Плодопитомник. Кадастровый номер 16:50:160602:573.

Право собственности на объект оценки принадлежит Максимов Игорь Николаевич.

Оцениваемое право – право собственности.

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

Документы по жилому дому с земельным участком:

– Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2022-59247932 от 19.04.2022. Получатель выписки: Онуфриенко Юрий Вячеславович.

Технический паспорт и иная техническая документация на жилой дом не представлены Заказчиком оценки.

9.1.2 Обременения, связанные с объектом оценки

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

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

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

Заказчиком оценки была предоставлена выписка ЕГРН, содержащая информацию о наличии ограничений (обременений) права в отношении оцениваемых объектов.

Согласно выписки из ЕГРН жилой дом имеет следующие ограничения прав:

Право: 16:50:160602:1716-16/203/2021-14 (Запрещение регистрации)

Право: 16:50:160602:1716-16/203/2021-15 (Запрещение регистрации)

Право: 16-16-48/029/2014-134 (Ипотека в силу закона)

Право: 16:50:160602:1716-16/203/2020-13 (Запрещение регистрации)

Право: 16:50:160602:1716-16/001/2019-3 (Иные ограничения (обременения) прав)

Право: 16:50:160602:1716-16/001/2017-1 (Иные ограничения (обременения) прав)

Право: 16:50:160602:1716-16/001/2019-6 (Иные ограничения (обременения) прав)

Право: 16:50:160602:1716-16/001/2019-7 (Иные ограничения (обременения) прав)

Право: 16:50:160602:1716-16/001/2019-5 (Иные ограничения (обременения) прав)

Право: 16:50:160602:1716-16/001/2019-2 (Иные ограничения (обременения) прав)

Право: 16-16/001-16/001/007/2016-5744/1 (Иные ограничения (обременения) прав)

Право: 16:50:160602:1716-16/001/2019-4 (Иные ограничения (обременения) прав)

Право: 16:50:160602:1716-16/001/2019-8 (Иные ограничения (обременения) прав)

Право: 16:50:160602:1716-16/015/2020-9 (Запрещение регистрации)

Право: 16:50:160602:1716-16/027/2020-10 (Запрещение регистрации)

Право: 16:50:160602:1716-16/203/2020-11 (Запрещение регистрации)

Согласно выписки из ЕГРН земельный участок имеет следующие ограничения прав:

Право: 16:50:160602:573-16/001/2019-2 (Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости)

Право: 16:50:160602:573-16/001/2019-7 (Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости)

Право: 16:50:160602:573-16/015/2020-9 (Запрещение регистрации)
Право: 16:50:160602:573-16/001/2019-4 (Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости)
Право: 16:50:160602:573-16/001/2019-8 (Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости)
Право: 16:50:160602:573-16/203/2020-13 (Запрещение регистрации)
Право: 16-16/001-16/001/007/2016-5745/1 (Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости)
Право: 16:50:160602:573-16/001/2019-6 (Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости)
Право: 16-16-49/025/2014-394 (Ипотека)
Право: 16:50:160602:573-16/001/2019-3 (Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости)
Право: 16:50:160602:573-16/001/2019-5 (Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости)
Право: 16:50:160602:573-16/001/2017-1 (Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости)
Право: 16:50:160602:573-16/203/2021-14 (Запрещение регистрации)
Право: 16:50:160602:573-16/203/2021-15 (Запрещение регистрации)
Право: 16:50:160602:1716-16/027/2020-10 (Запрещение регистрации)
Право: 16:50:160602:1716-16/203/2020-11 (Запрещение регистрации)

Согласно задания на оценку, оценка объекта должна быть выполнена, исходя из допущения, что Какие-либо ограничения (обременения) прав в отношении объекта оценки и его частей отсутствуют.

Для целей настоящего отчёта об оценке право собственности на оцениваемое имущество предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства. Однако оценщик не осуществляет детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.

9.1.3 Физические свойства объекта оценки

Оценщик совместно с Заказчиком объекта оценки лично осмотрел объект оценки 30.11.2022. Имелась возможность только наружного осмотра жилого дома.

Осмотр помещений жилого дома не проводился, т.к. по устной информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственник жилого дома с земельным участком не отвечает на телефонные звонки, что приводит к невозможности обеспечения осмотра объекта оценки.

В соответствии с заданием на оценку, сформулированного Заказчиком, оценка жилого дома должна проводиться, исходя из допущения, что на дату оценки в жилом доме состояние отделочных работ, пригодное для проживания.

Стены жилого дома выполнены из клееного бруса. Клееный брус не нуждается в дополнительной облицовке, поэтому внутренняя отделка дома чаще всего выполняется в первозданном виде. Такой вариант отделки используется для создания интерьера в стиле эко или лофт.

Таблица 9.1 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Информация по земельному участку	
Кадастровый номер	16:50:160602:573
Местоположение	Республика Татарстан, г Казань, Приволжский район, п Плодопитомник
Общая площадь земельного участка, кв.м	1 000
Категория земель	Земли населенных пунктов
Целевое назначение (разрешенное использование)	Индивидуальное жилищное строительство
Рельеф участка	Ровный
Правовой статус	Собственность
Существующие ограничения (обременения) права	Отсутствуют
Кадастровая стоимость на 2022 г.	1 216 960 руб., или 1216,96 руб./кв.м
Индивидуальный жилой дом	
Кадастровый номер	16:50:160602:1716
Адрес (местонахождение)	Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, п. Плодопитомник, ул. Славная, д. 18 д
Группа капитальности	3
Год постройки	2012
Количество этажей (в том числе подземных)	2
Количество подземных этажей	1
Общая площадь по внутреннему обмеру оцениваемых помещений, кв.м	363,4
Высота здания, м	Нет данных
Строительный объем, куб.м	Нет данных
Фундамент	Железобетонный
Стены и перегородки	Деревянные (клееный брус)
Перекрытия	Деревянные
Крыша	Крыша двухскатная. Металлочерепица.
Проемы	Входная дверь металлическая. Окна пластиковые.
Инженерные коммуникации	Отопление: газоснабжение по улице. Предполагается электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация - выгребная яма (септик).
Прочие работы	Отмостки

9.1.4 Износ

Определение износа

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

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

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

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

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

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

Функциональный (моральный) износ – это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

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

Функциональное и экономическое устаревание у объекта оценки отсутствует.

Таким образом, накопленный износ равен физическому износу.

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

В рамках настоящего отчета затратный подход в отношении объекта оценки не применим. Соответственно, расчет физического износа объекта не целесообразен.

9.1.5 Устаревания

Какие-либо устаревания в отношении объекта оценки не выявлены.

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

Одной из наиболее важных качественных характеристик, влияющих на ценность объекта, является месторасположение объекта в ж.м. Плодопитомник г. Казани. Этот жилой массив отличается сравнительной близостью от оживленных транспортных магистралей города Казани.

Также одной из качественных характеристик, влияющих на ценность объекта, является его конструктивное исполнение.

Конструктивное исполнение оцениваемого жилого дома: стены клееный брус. Данная информация получена из открытых источников информации, а именно: из архива объявления о продаже оцениваемого жилого дома в 2016 году.

В объявлении на продажу жилого дома указано:

«Плодопитомник ул Славная, коттедж из клееного бруса площадью 360 кв.м. на ровном участке правильной формы 10 соток. Красивый, добротный дом в черте города для круглогодичного проживания, хорошая немецкая система отопления "Будерос" ,в доме три этажа ,4 просторных спальни, 3 сан узла, на первом этаже гостиная двойной свет, камин, витражные окна с красивым видом на сад и веранду, на первом этаже теплый пол, кухня-гостинная, столовая ,сан.узел и гостевая комната, на втором этаже спальни и 2 сан.узла. Красивая лестница из массива дуба. Имеется подвальное помещение под всем домом с окнами, высота потолков ,в подвале, 3 метра. По периметру дома красивая веранда с видом на сад, покрыта морозостойкой террасной доской. Из надворных построек имеется банный комплекс 4 на 8 (строится). Дом находится в тихом, уютном месте. Хорошее окружение».

Общие признаки, идентифицирующие оцениваемый жилой дом и дом в объявлении:

- конструктивное исполнение из бруса;
- количество, конфигурация и орнамент оконных проемов;
- адресная табличка с надписью ул. Славная, 18д;
- общая площадь 360 кв.м (оцениваемый дом площадью 363,4 кв.м).



Фото дома из объявления 2016 г.



Фото адреса дома из объявления 2016 г.



Фото дома из объявления 2016 г.



Фото дома из объявления 2016 г.



Фото дома на 30.11.2022



Фото дома на 30.11.2022

АРХИВОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertisements archive

[←Назад к поиску](#)

Коттедж 360 м² на участке 10 сот.

kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_360_m_na_uchastke_10_sot._783138275

Категория	Дома, дачи, коттеджи	Оператор	ОАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	агентство недвижимости	Тип	компания
Телефон	89872972325	Номер	783138275
Адрес	ул Славная (Плодопитомник)	Метро	не задано

Расположение	Россия, Казань
Дата публикации	Thu May 19 2016
Дата обновления	Thu May 19 2016
Дата скачивания	Fri May 20 2016


Снимок оригинального объявления [открыть](#)







Плодопитомник ул Славная, коттедж из клееного бруса площадью 360кв.м. на ровном участке правильной формы 10 соток. Красивый, добротный дом в черте города для круглогодичного проживания, хорошая немецкая система отопления "Будерос", в доме три этажа, 4 просторных спальни, 3 сан узла, на первом этаже гостиная двойной свет, камин, витражные окна с красивым видом на сад и веранду, на первом этаже теплый пол, кухня-гостиная, столовая, сан.узел и гостевая комната, на втором этаже спальни и 2 сан.узла. Красивая лестница из массива дуба. Имеется подвальное помещение под всем домом с окнами, высота потолков, в подвале, 3 метра. По периметру дома красивая веранда с видом на сад, покрыта морозостойкой террасной доской. Из надворных построек имеется банный комплекс 4на 8(строится). Дом находится в тихом, уютном месте. Хорошее окружение.

[ПОКАЗАТЬ НА КАРТЕ](#)

rafikov [выйти] | баланс: 6430 | выгрузки

₽14,800,000



kazan/doma_dachi_kottedzhi/kottedzh_360_m_na_uchastke_10_sot._783138275

Анализ текста объявления о продаже жилого дома в мае 2016 года показал, что жилой дом имеет три этажа, в том числе: 2 этажа надземные, 1 этаж подвальный по площади застройки дома. Данная информация подтверждается данными из публичной кадастровой карты.

На 1-ом этаже: кухня-гостиная, столовая, санузел, гостевая комната; в помещениях 1-ого этажа теплый пол, камин, двойной свет, витражные окна. На 2-ом этаже: спальни и 2 санузла. Междуетажная лестница из массива дуба.

В доме имеются необходимые коммуникации, в т.ч. система отопления Будерос.

Из надворных построек в 2016 г. имелся строящийся банный комплекс.

Из текста объявления можно сделать вывод о комфортных условиях для проживания.

Согласно задания на оценку, сформулированного Заказчиком, оценка жилого дома должна проводиться, исходя из допущения, что на дату оценки в жилом доме состояние отделочных работ, пригодное для проживания.

Стены жилого дома выполнены из клееного бруса. Клееный брус не нуждается в дополнительной облицовке, поэтому внутренняя отделка дома чаще всего выполняется в первозданном виде. Такой вариант отделки используется для создания интерьера в стиле эко или лофт.

☰ ОКС 16:50:160602:1716 🔍

Здание 16:50:160602:1716

Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, п. Плодопитомник, ул. Славная, д. 18 д

индивидуальный жилой дом

План ОКС → План КК →



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Здание
Кадастровый номер:	16:50:160602:1716
Кадастровый квартал:	16:50:160602
Адрес:	Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, п. Плодопитомник, ул. Славная, д. 18 д
Наименование:	индивидуальный жилой дом
Назначение:	Жилой дом
Площадь общая:	363,4 кв. м
Статус:	Учтенный
Разрешенное использование:	-
по документу:	-

Здание 16:50:160602:1716

Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, п. Плодопитомник, ул. Славная, д. 18 д

индивидуальный жилой дом

План ОКС → План КК →



Информация	Услуги
дата определения:	05.06.2014
дата утверждения:	09.12.2014
дата внесения сведений:	04.01.2015
дата применения:	-
Основные характеристики:	
количество этажей (в том числе подземных):	2
количество подземных этажей:	1
материал стен:	Деревянные
площадь застройки:	-
завершение строительства:	2012
ввод в эксплуатацию:	-

<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/55.73525558073023,49.24494400816997/20/@nkfazkxox?text=16%3A50%3A160602%3A1716&type=5&opened=16%3A50%3A160602%3A1716>

9.1.7 Информация о текущем использовании объекта оценки

Текущее использование объекта оценки – в качестве жилого дома с приусадебным земельным участком.

9.2 Выводы по результатам проверки соответствия параметров объекта, указанных в технических и правоустанавливающих документах, фактическим данным по результатам осмотра

По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта.

Профессиональное суждение оценщика, выполнившего настоящий отчет: исходная информация, предоставленная Заказчиком, а также использованные источники информации (скриншоты объявлений, методическая и справочная литература) признаны достоверными, надежными, существенными и достаточными для проведения оценки.

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

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

Объект оценки размещается по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, п. Плодопитомник, ул. Славная, д. 18 д.

Плодопитомник — посёлок (жилой массив) с малоэтажной застройкой в составе Казани.

Посёлок Плодопитомник находится в юго-восточной части Казани, на территории Приволжского района, вблизи крупного жилого района Горки.

Северная граница Плодопитомника проходит вдоль малоэтажных домовладений с адресацией по улице Каенлы, относящихся к посёлку (жилому массиву) Алтан. Восточная граница Плодопитомника сначала идёт вдоль домовладений с адресацией по улице Газовой, также

относящихся к Алтану, затем проходит вдоль технического коридора трёх магистральных трубопроводов: газопровода высокого давления Миннибаево — Казань, этанопровода Миннибаево — Казань и этиленопровода Нижнекамск — Казань. Южная и юго-западная границы Плодопитомника проходят по кромке лесного массива, неофициально именуемого лесопарком «Дубрава», а его западная граница проходит вдоль лесополосы, отделяющей посёлок от территории высотной жилой застройки с чётной адресацией по улице Комиссара Габишева.

Посёлок (жилой массив) Плодопитомник унаследовал своё название от маленького поселения, находившегося на его территории в советский период, в котором располагалась контора агролесопитомника.

В посёлке (жилом массиве) Плодопитомник находятся дома с адресацией по 22 улицам, одна из которых является переулком.

Из всех улиц посёлка самой протяжённой является улица Листопадная (948 м). Впрочем, в Плодопитомник из соседнего посёлка Алтан заходит улица Уртак, имеющая общую длину 963 м, но её протяжённость в самом Плодопитомнике значительно короче. Самой короткой улицей Плодопитомника является улица Бакчалы (102 м).

Размещение объекта в административных границах города Казани увеличивает привлекательность объекта. Близость расположения до крупных автомагистралей крупного города, с удобной транспортной доступностью до оживленной развязки города, до станций метро, перспективы роста цен на участки в окружении Казани; открывающийся живописный вид на окружающую территорию – все это имеет положительное значение, поэтому мы оцениваем месторасположение объекта как привлекательное с экономической точки зрения.

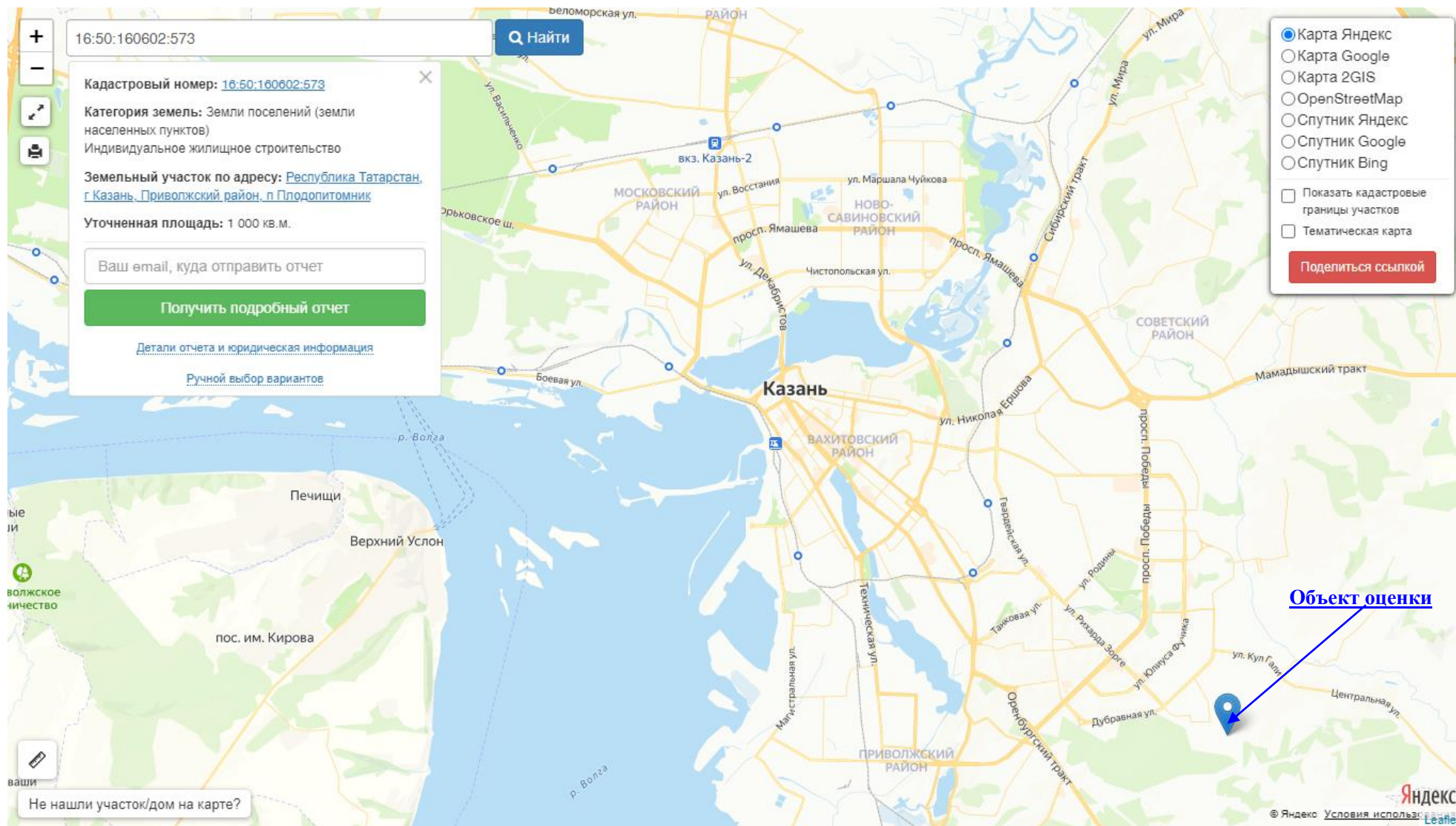


Фото 1. Местоположение объекта оценки

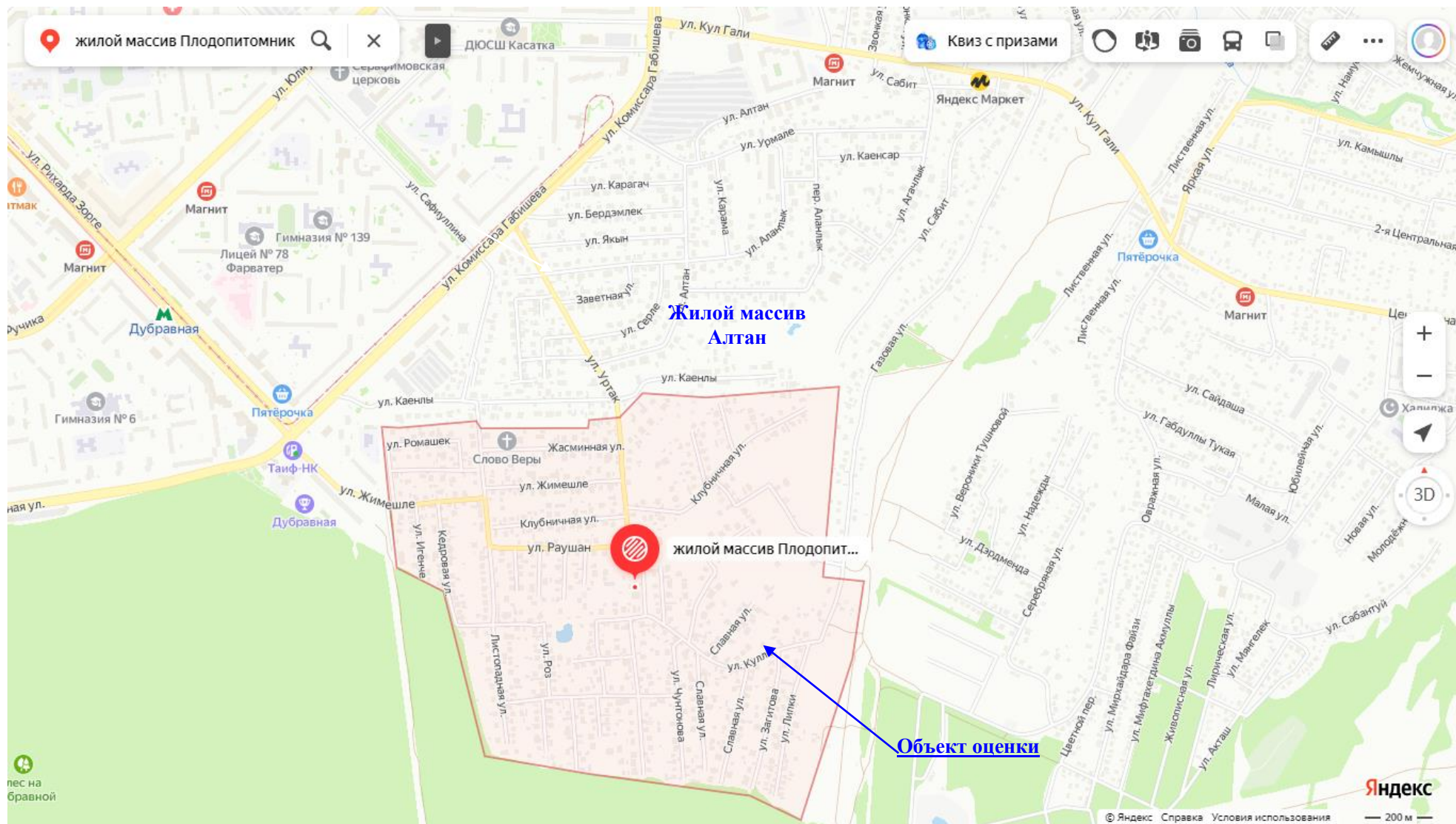


Фото 2. Местоположение объекта оценки

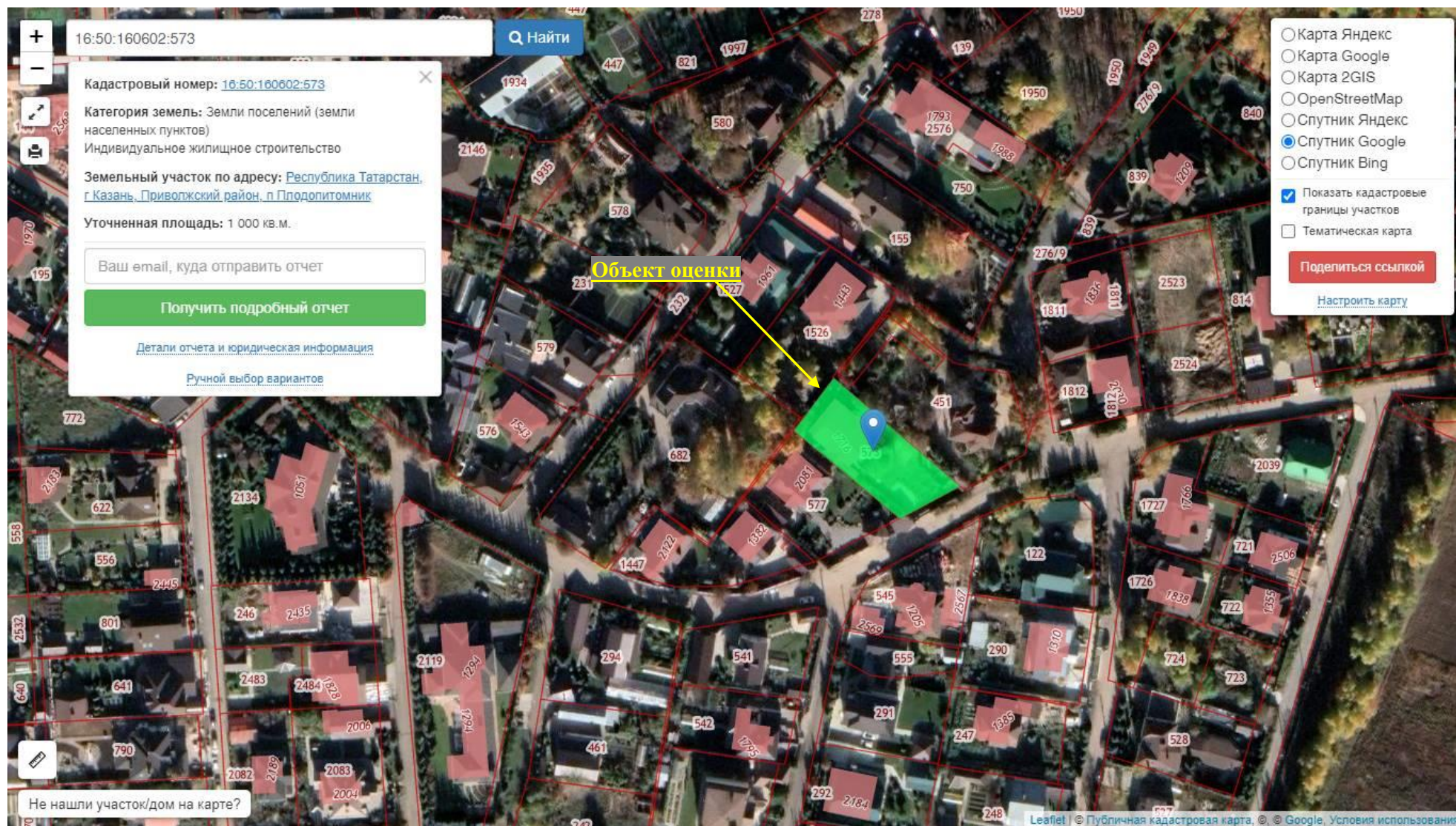


Фото 3. Местоположение объекта оценки

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

10.1.1. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

А. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки

Россия занимает центральное место на крупнейшем материке Земли и обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Наша страна лидирует среди всех стран мира по площади лесов, чернозёмов и запасам пресной воды, по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, первое – по добыче палладия, третье - по добыче никеля, первое - по производству неона, второе - по редкоземельным минералам и другим ресурсам, являющимся основой развития самых передовых современных технологий.

Российская Федерация унаследовала от СССР вторую по мощности в мире после США энергетическую систему (электростанции, месторождения нефтегазового сектора, геологоразведка, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научно-исследовательский потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее и профессиональное образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан.

Россия, как правопреемница СССР, победившего германский фашизм, является одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН и, имея мощнейший военный потенциал, играет ведущую геополитическую роль в мире наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией.

Российская Федерация 24 февраля 2022г. превентивно начала специальную военную операцию ВС РФ по демилитаризации и освобождению Украины от нацизма. Не затрагивая мирные населенные пункты, уничтожаются все военные объекты, военная инфраструктура и нацистские воинские формирования Украины. В ходе спецоперации подтвердились данные об агрессивных планах Украины по силовому подавлению ЛДНР, а также выявлены три десятка биологических военных лабораторий США в нарушение международной Конвенции по запрещению биологического оружия.

Используя это как повод, нарушая международные торгово-экономические соглашения, США совместно с другими странами Запада односторонне ввели санкции, направленные на полную экономическую и политическую блокаду России, с целью дестабилизации всей российской экономики и финансовой системы: фактически арестовали российские международные валютные резервы в сумме около 300 млрд. долл., размещенные за рубежом, отключили ряд крупнейших российских банков от международной системы расчетов SWIFT, блокируют российскую внешнюю торговлю, арестовывают собственность, закрыли небо для российских авиакомпаний; обязывают частные компании, связанные с Западом, покинуть российский рынок. Такие «пиратские» действия стран Запада окончательно компрометируют доллар и евро, как валюты международных сделок и накопления резервов.

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

Страны запада ввели ограничительные меры сразу после признания Россией независимости ДНР и ЛНР, действий на Украине в 2022 году. Вступившие в силу санкции являются колоссальными по своему масштабу и уже повлияли на экономику и жизни многих россиян.

США, ряд стран Европейского союза, Великобритания, Канада, Австралия, Япония, Турция, Южная Корея, Сингапур осудили предпринятые Россией действия на Украине и активно применяют экономические санкции.

Под санкции **Соединенных Штатов Америки** попали крупные российские банки. У четырех банков (Новикомбанк, ВТБ, Открытие, Совкомбанк) и их дочерних компаний заморожены все долларовые активы. Частичные ограничения США ввели против Сбербанка и его «дочек», ограничили операции в долларах. При этом активы Сбербанка в США не замораживаются.

Для клиентов этих пяти банков заблокирована возможность использовать карты Visa и Mastercard за границей и в интернет-магазинах, зарегистрированных в странах, которые ввели санкции. Теперь им невозможно покупать иностранные ценные бумаги. ApplePay и GooglePay

заблокировали платежи для держателей карт этих банков, либо для оплаты через платежные терминалы этих банков.

Также частичные ограничения со стороны США коснулись Газпромбанка, Московского кредитного банка, Альфа-банка, Россельхозбанка: им нельзя получать займы и приобретать ценные бумаги на рынках капитала США.

США совместно с ЕС анонсировали запрет на все транзакции с российским Центробанком и заморозку его активов, а также отключение некоторых банков от финансовой системы SWIFT (Society for Worldwide Interbank Financial Telecommunications, сокращенно SWIFT, – это система передачи финансовых сообщений, например платёжных поручений для выполнения транзакций).

С 8 марта 2022 г. запрещен импорт нефти и газа из России в США.

США сообщили о блокировке поставок в РФ товаров и технологий американского происхождения или произведенных с применением американского оборудования, например, на произведенных в Японии, Тайване и Сингапуре полупроводников.

При этом санкции не распространяются на программное обеспечение, предназначенное для рядовых конечных потребителей (компьютеры, телефоны, цифровые камеры и т.д.).

Евросоюз запретил российским клиентам размещать в европейских банках депозиты на сумму свыше €100 тысяч, а также покупку ценных бумаг в евро.

Страны-члены ЕС ввели ограничение на поставку, страхование, техническое обслуживание товаров нефтяного сектора, также Россия теперь не сможет закупать или брать в лизинг все типы самолетов, вертолетов, космических технологий, приобретать запчасти к ним.

60 ведущим промышленным компаниям России, среди которых производители самолётов «Сухой» и «Туполев», ракетно-космический центр РЖД, «Прогресс», Калашников, «Алмаз-Антей», «Камаз», «Севмаш», «Уралвагонзавод», «Севкомфлот», им нельзя сотрудничать с европейскими компаниями и получать от них инвестиции.

Германия остановила сертификацию «Северного потока – 2», заморозив проект на неопределенный срок.

Европейские автопроизводители Mercedes-Benz, BMW, Volkswagen (владеет марками Audi, Skoda, Volkswagen, Bentley, Lamborghini, Ducati, Porsche), приостановили поставки машин в Россию на неопределенный срок.

2.03.2022 ЕС отключили от SWIFT 7 российских банков: ВТБ, Совкомбанк, «Открытие», «Россия», Новикомбанк, «ВЭБ.РФ», Промсвязьбанк.

Англия ввела блокирующие санкции против российских банков, в первую очередь заморозив активы ВТБ, запретила доступ к финансовой системе Великобритании. Под санкции Лондона также попали компании «Ростех», «ОАК», «ОСК» и «Уралвагонзавод».

Премьер-министр **Канады** Джастин Трюдо сообщил о вступлении в силу новых санкций против России. Канадцам запрещены финансовые операции с ЛНР и ДНР, введены персональные санкции против 382 россиян и 32 компаний. Под санкции попали Алроса, Газпром, РЖД, Сбербанк, ВТБ, Альфа Банк и РусГидро.

Япония с 25 февраля 2022 года заморозила активы банковских учреждений. Введен запрет на ввоз б/у машин в Россию из Японии. Ведены ограничения на экспорт товаров организациям, связанным с укреплением военного сектора.

Токио ввел санкции против 49 компаний из судостроительной, авиастроительной отраслей («Казанский вертолетный завод», «Туполев», «МиГ», «Адмиралтейские верфи» и др), всех подразделений в составе Вооруженных сил России, «Рособоронэкспорт», ФСБ, СВР, «Оборонпром», экспертно-криминалистического центра МВД в Нижнем Новгороде. Им с 8 марта запрещены поставки товаров японских производителей.

РФ столкнулась с отменой или исключением из международных спортивных и музыкальных соревнований: 25 февраля страну исключили из участников музыкального конкурса Евровидение. Россию лишили поведения этапа Гран-при «Формулы-1».

Исполком УЕФА перенес финал Лиги чемпионов из Санкт-Петербурга в Париж.

Одновременно с этим США, ЕС и Япония договорились заморозить активы ЦБ РФ. Теперь золотовалютные резервы Центробанка, которые составляют порядка \$632 млрд, не получится использовать для сдерживания курса рубля. По сути, единственным ликвидным активом ЦБ сейчас является золото. Его много — примерно на \$132 млрд. Но продать его будет сложно, потому что западные страны также запретили своим физическим и юридическим лицам любые операции с ЦБ РФ

и Минфином. Если какая-то организация все-таки решит нарушить запрет, она рискует подпасть под вторичные санкции и заплатить крупные штрафы.

Из-за санкций Центробанк повысил ключевую ставку до 20%, чтобы увеличить проценты по депозитам и компенсировать таким образом возросшие девальвационные и инфляционные риски, отмечает пресс-служба ЦБ. Это позволит поддержать финансовую, ценовую стабильность и защитить сбережения граждан от обесценивания, считает регулятор. А руководитель практики сопровождения сделок юридической фирмы FTL Advisers Юлия Батталова предупреждает об обратной стороне медали: увеличение ключевой ставки повлечет за собой рост процентов на кредитные продукты для бизнеса. Параллельно экспортеров обяжали продавать 80% от их валютной выручки начиная с 28 февраля 2022 года.

Но проблема не только в чисто экономических причинах. Прямо сейчас Россия становится жертвой так называемого cancelling (с английского – «культура отмены») со стороны Западного мира, обращает внимание партнер юридической фирмы TAXOLOGY Алексей Артюх. Не только политики и госучреждения накладывают ограничения. Простой частный и обычно аполитичный бизнес отказывается работать с россиянами и в РФ. «Мы видим приостановку работы, импорта и партнерства многих иностранных компаний, – констатирует эксперт. – Яркий пример – это Shell и BP, которые пережили многое с начала 1990-х годов в нашей стране, но уходят только сейчас».

И даже вовсе не стратегический и не нефтяной бизнес. Россияне, скорее всего, не увидят новые фильмы: крупнейшие голливудские киностудии Paramount, Disney, Warner Bros. И Sony решили больше не показывать свои фильмы в кинотеатрах РФ. То есть, по сути, иностранные контрагенты даже без публичных запретов и санкций сами отказываются работать с Россией, вводя беспрецедентную «самоцензуру», которой мы не знали до сих пор, подчеркивает эксперт. По его прогнозам, вряд ли нейтральные пока арабские страны, Индия и Китай смогут в полной мере и оперативно заместить эту нишу. И вот это уже долгосрочная проблема, которая не уйдет сразу, даже если коллективный Запад снимет госсанкции.

Ощутимо изменился и курс валют: за один доллар или евро просят более 100 рублей.

По представленным 3 марта 2022 года расчётам Института мировой экономики в Киле и Австрийского института экономических исследований, долгосрочные непрерывные санкции могут привести к ежегодному сокращению российского ВВП на 9,71%. При этом совокупная экономика западных союзников будет сокращаться лишь на 0,17% в год (некоторые страны пострадают сильнее, например Литва: –2,5% в год).

6 марта международное рейтинговое агентство «Moody's» понизило рейтинг России с мусорного до преддефолтного. По прогнозам агентства ВВП России упадет на 7% в 2022 году и санкции будут разрушительны для российской экономики.

11 марта Bloomberg спрогнозировал падение российского ВВП по итогам 2022 года на 9%.

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

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата (вторая оценка): <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2022.pdf>,

зеленый – положительная динамика, красный - отрицательная динамика

(в сопоставимых ценах)

№		2021 г.		Янв 2022г.
		млрд.руб.	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт	131015,0	+4,7	н.д.
2.	Инвестиции в основной капитал	22945,4	+7,7	н.д.
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,2	н.д.

		2021г.	Янв-март 2022г.
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Индекс промышленного производства	+5,3	+5,9
5.	Продукция сельского хозяйства	+1,9	+1,0
6.	Строительство (объем СМР в сопоставимых ценах)	+6,0	+4,5
7.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий, млн. кв.м.	+8,2	
8.	- жилых помещений	+12,7	+64,6
9.	- нежилых помещений	+10,5	+1,5

10.	Пассажиروоборот транспорта общего пользования, млрд пасс-км	+39,6	
11.	Грузооборот транспорта, млрд т-км	+5,3	+4,1
12.	в том числе, железнодорожного транспорта	+3,4	+3,9
13.	трубопроводного	+7,4	+4,4
14.	автомобильного	+5,0	+3,1
15.	Оборот розничной торговли, млрд рублей	+7,3	+3,6
16.	Объем платных услуг населению, млрд. руб.	+14,1	+10,6
17.	Оборот общественного питания, млрд. руб.	+23,5	+5,9
18.	Внешнеторговый оборот (январь-февраль 2022), (сальдо положит. 22,0 млрд.долл. США)	+39,3	+54,9
19.	в том числе: экспорт товаров	+48,2	+68,5
20.	импорт товаров	+26,8	+35,0
21.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций за январь-февраль 2022, руб.:		
22.	- номинальная	+9,8	+11,9
23.	- реальная (учитывает инфляцию)	+2,9	+2,7
24.	Ключевая ставка с 04.05.2022г., %	+8,5	14,0
25.	Инфляция (годовая) на конец марта 2022 года (г/г)	+8,7	16,7

(в текущих ценах)

		2021/2020, %	2022/2021, %
26.	Сальдированный финансовый результат организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в действующих ценах за январь-февраль 2022 г.	+2,6р (в основном за счет сырьевых отраслей 2,6-6,4 р)	+65,9
27.	Кредиторская задолженность организаций на 01.03.22	+18,8	+27,5
28.	просроченная	5,0 % от кредиторск задолж	-2,4
29.	Сумма средств организаций на счетах в кредитных организациях на 01.04.22	+19,5	+9,0
30.	Средства (вклады, депозиты) физических лиц, привлечённые банками, на 01.04.22	+5,5	+4,2
31.	Кредиты и прочие размещённые средства, предоставленные организациям на 01.03.22	+15,0	+13,2
32.	Задолженность по кредитам, выданным физическим лицам на 01.04.22	+23,9	+23,3
33.	- задолженность по ипотечным жил. кредитам	+25,1	+27,3
34.	- просроченная задолженность по ипотечным кредитам от общей задолженности по ипотечным кредитам	(0,6%)	-18,0 (0,5%)
35.	Исполнение консолидированного бюджета РФ за январь-февраль		
	- доходы	,	+40,9
36.	- расходы	+10,8	+7,8
37.	- профицит, млрд. руб.	+1045,8	+948,0
38.	Международные резервы (ЗВР), на 29.04.22г. 593,1 млрд. долл. США	+8,3	+0,4
39.	Фонд национального благосостояния, на 01.03.22г. 154,8 млрд. долл. США (10,6% от ВВП)	-0,5	-15,0
40.	Государственный внешний долг, на 01.04.22г. 57,1 млрд. долл. США	+5,3	+0,8

Основные макроэкономические показатели России в 2000-2022 гг. были положительными. За исключением периодов мировых кризисов 2009 (-7,8%), 2015 (-2,0%) и 2020 (-2,7%) средний ежегодный прирост ВВП составлял +4,6%. Рост показателей в 2021 – 1 кв. 2022 года демонстрирует восстановление экономики после кризисного спада 2020 пандемийного года. Вместе с тем, налицо и негативные тенденции, выразившиеся в стремительном росте инфляции, высокой задолженности организаций и физических лиц, резком удорожании кредитов.

Пандемия 2020 года принесла с собой остановки работы многих предприятий и отраслевые дисбалансы в мировой экономике и логистике, что привело к экономически необеспеченному росту денежной массы, росту инфляции и росту задолженности предприятий, организаций и физических лиц во всех странах. Раздача денег и дешевых кредитов населению и бизнесу в связи с коронавирусной пандемией в 2020-2021 годах повлекла за собой: с одной стороны – восстановление спроса на энергию, сырье и все другие товары и стимулировало начало восстановления мировой экономики, с другой – значительное увеличение денежной массы и снижение объемов строительства в начале 2020

года, что привело к взрывному спросу и росту цен на рынке жилой недвижимости. Дисбалансы между отраслями и нарушение логистических связей, неизбежно возникшие в связи с этим, а также в связи с введением Западом экономической и политической блокады против России, требуют роста обслуживаемой денежной массы, что вызывает инфляцию. Резкое ужесточение государством кредитной политики повышением ключевой ставки в целом сдерживает инфляцию, но и тормозит кредитование и развитие бизнеса. В этих условиях государство принимает адресные меры финансовой поддержки и контроля, госрегулирования, стимулирования, помощи и поддержки производящих и других перспективных отраслей и предприятий, восстановление и развитие которых станет основой развития остальных отраслей экономики. Это потребует времени и средств, что отрицательно отразится на занятости и доходах бизнеса и населения в ближайшие 3-5 лет.

Следовательно, активность и спрос на рынке недвижимости снизятся, цены будут постоянно корректироваться в соответствии с инфляцией и спросом.

Состояние регионального рынка недвижимости определяется, прежде всего, общей макроэкономической ситуацией в регионе.

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

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

По итогам рейтинга инвестиционной привлекательности регионов, составленный агентством RAEX (РАЭК-Аналитика) за 2021 год, Республика Татарстан входит в первые 15 регионов России.

Проведенная интегральная оценка инвестиционного потенциала показала, что привлекательность регионов во многом определяется их высоким внутренним спросом, развитой сырьевой базой или близостью к столице. Определена пятерка лидеров: Архангельская область, г. Москва, Краснодарский и Приморский края, Ямало-Ненецкий автономный округ – это регионы с наивысшим уровнем инвестиционной привлекательности. Еще 20 регионов находятся в группе с высоким уровнем. В среднюю группу вошли 45 регионов. Группа с низким уровнем инвестиционной привлекательности включает 15 регионов.

Таблица 10.1 Распределение российских регионов по рейтингу инвестиционного климата в 2021 году

Таблица. Ранжирование регионов по инвестиционной привлекательности*	
Группа	Наименование субъекта Российской Федерации
Наивысший уровень инвестиционной привлекательности	
A-1	Архангельская область
	г. Москва
	Краснодарский край
	Приморский край
	Ямало-Ненецкий автономный округ
Очень высокий уровень инвестиционной привлекательности	
A-2	Белгородская область
	Воронежская область
	г. Санкт-Петербург
	Курганская область
	Курская область
	Магаданская область
	Московская область
	Орловская область
	Псковская область
Республика Татарстан	

Источник: https://raexpert.ru/researches/regions/regions_invest_2021/

Влияние внутренних и внешних политических процессов на рынок жилой недвижимости Казани

После объявления о частичной мобилизации снижение спроса на покупку недвижимости, по оценкам игроков рынка, достигало 50%. При этом цены, как и скидки, значительного снижения не показали. Источник: <https://rt.rbc.ru/tatarstan/19/10/2022/634d333e9a7947b7b8a97239>

Глава агентства недвижимости «Счастливый дом» Анастасия Гизатова в беседе с РБК Татарстан сообщила, что частичная мобилизация негативно отразилась на рынке недвижимости: спрос, по ее оценке, снизился на 30%.

«В сентябре рынок стал «раскачиваться», начал реализоваться отложенный спрос, но затем многие стали менять свои планы. Кто-то вообще отказался от покупки, другие – от продажи, а некоторые, наоборот, выставили объект с дисконтом», — рассказала она.

О снижении покупательского спроса сообщил и директор ООО «Этажи-Казань» Марат Галлямов. По разным категориям недвижимости продажи снизились на 20-25%. Галлямов считает, что, **в большей степени, просела загородная недвижимость, потому что это покупка не первой необходимости, и ее проще отложить.**

«Пропорция спроса и предложения сохраняется, потому что с рынка ушла и часть покупателей, и часть продавцов отложила продажу. Предполагаем, что IV квартал по объему продаж будет таким же, как аналогичный период 2021 года, либо будет снижение в пределах 5-10%», — сказал он.

В конце сентября на 20% снизился интерес к ипотечным программам. «Срывов задатков не было, но мы увидели снижение количества новых покупателей на рынке недвижимости. Порядка 25% существующих покупателей приостановили подбор недвижимости», — сообщил Галлямов.

Менеджер агентства недвижимости «ФЛЭТ» Максим Мирошниченко, заявил, что в октябре, по сравнению с сентябрем, покупательская способность несколько повысилась. «Сейчас главное не терять возможность брать, как можно больше объектов в продажу и выставлять более реальные цены, нежели они были ранее. В данный момент увеличился список потенциальных продавцов, которые предлагают свою недвижимость на продажу. Если говорить о спросе, то он несколько увеличился, но при этом в данный момент деньги находятся у покупателя», — считает он.

Мирошниченко отметил, что после объявления частичной мобилизации продавцы приостановили продажу своих объектов на неопределенный срок, но в то же время появились те, кто заинтересован в быстрой продаже недвижимости.

«Это дает возможность сторговать хорошую цену от продавца, чтобы это было выгодно для потенциальных покупателей, число которых, сейчас, увеличилось, по сравнению с сентябрем. Многие из клиентов хотят вложить свои денежные средства, чтобы они не потеряли ценность. В данный момент увеличился спрос на одно-, двух-, трехкомнатные квартиры, также дома и коммерческие помещения», — сказал Мирошниченко.

В пресс-службе холдинга RAMUS GROUP сообщили, что после объявления о частичной мобилизации спрос на коммерческую недвижимость упал на 50%. Кроме того, застройщик отметил снижение цен.

В пресс-службе ЦИАН сообщили, что в первые дни после 21 сентября фиксировалось падение активности потенциальных покупателей, но к октябрю рынок перешел к восстановлению. Резких

Сделки с дисконтом

Гизатова констатировала, что на данный момент со скидками продается недвижимость, которая не является привлекательной с инвестиционной точки зрения, например, большие квартиры с дизайнерским ремонтом или коттеджные дома.

«Значительные скидки бывают на большие, неликвидные объекты, которые и так не продавались, а в нынешней ситуации они будут продаваться с большим трудом. Думаю, что даже скидки не помогут ускорить продажу», — считает она.

Галлямов отметил, что появились разовые запросы от собственников на быстрый выкуп недвижимости с дисконтом. «Массового запроса нет. Снижение цены по таким объектам предлагается в районе 10-15%, скидки мы фиксируем в пределах 1 млн рублей», — сообщил он.

Мирошниченко рассказал, что в связи с нынешней ситуацией большинство продавцов готовы снижать цены. В большинстве случаев, средний дисконт составляет от 100 тыс. рублей и выше. «В моем конкретном случае было снижение на 350, 500 и 700 тысяч рублей. Соответственно, цена в некоторых случаях становилась ниже рынка, и все это было сделано для того, чтобы максимально ускорить процесс продажи», — сказал он.

Генеральный директор компании «Магазин квартир» Алексей Драгунов считает, что частичная мобилизация не оказала влияние на рынок недвижимости, и цены не снизились. При этом дисконты имели место быть, но среди тех, кто на постоянной основе проживает за границей.

«Слово «падать» к недвижимости вообще никакого отношения не имеет. Рынок недвижимости – это такой маятник, который не остановить. Да, люди уезжают, но я не могу сказать, что это отразилось на рынке недвижимости. У нас в компании есть клиенты, которые живут за границей, и они продают жилье по сниженным ценам, чтобы быстро получить деньги и уехать обратно. Но это ничтожная доля, по сравнению со всем российским рынком», — считает Драгунов.

Цена вопроса

Галлямов отметил, что не фиксирует роста цен на недвижимость, но в конце сентября была небольшая коррекция в сторону снижения. «В октябре мы ожидаем продолжение тренда на понижение цены, но предпосылок к значимым цифрам снижения не видим», — сказал он.

По словам Гизатовой, снижение цен произошло, но не одномоментно. «Это было планомерное снижение после февральских событий, а сейчас продавцы просто готовы на небольшой дисконт в районе 10% для того, чтобы ускорить продажу. Но скидки в 30% для Казани неприемлемы, потому что такие дисконты возможны лишь в отношении неликвидных объектов», — сообщила она.

Самым устойчивым сегментом, по ее словам, является коммерческая недвижимость с арендаторами, а также бюджетные однокомнатные или двухкомнатные квартиры. Наиболее слабым звеном являются новостройки, продающиеся как от застройщика, так и от инвесторов, срок сдачи которых превышает год.

«Мы зависим от геополитической ситуации, и сейчас квадратные метры не в приоритете, поэтому рынок будет падать и по количеству, и по стоимости. Но если появится слух о том, что начнется национализация вкладов или денежные реформы, то тогда рынок недвижимости опять оживет. В этом случае начнутся покупки, но они будут совершаться не от радости, а для того, чтобы спасти денежные средства», — предположила Гизатова.

Мирошниченко сообщил, что в предыдущие месяцы собственники недвижимости не задумывались о скорой продаже, поэтому выставляли заведомо высокие цены, однако сейчас многие продавцы сразу выставляют цену ниже рыночной.

«Пока на данный момент ситуация на рынке недвижимости складывается в пользу покупателя, но, если ориентироваться на опыт прошлых лет, к концу года возможно повышение цен из-за усиленного спроса на недвижимость», — считает он.

По словам Мирошниченко, к концу года, как правило, увеличивается спрос как на покупку, так и на продажу, поскольку большинство клиентов – иногородние, которые приобретают жилье, как для своих детей (студентов), так и для себя.

В пресс-службе ЦИАН отметили, что в соцсетях имеется информация о том, что после объявления о частичной мобилизации продавцы предлагали существенные скидки, измеряемые десятками процентов, а на рынок вышло много предложений по схеме срочной продажи.

«В базах данных эти события отражения не нашли, изменения показателей средних цен носят весьма сдержанный характер и сохраняют те тренды, которые сформировались к началу сентября. В целом, с начала мобилизации средняя цена квадратного метра сократилась всего на 0,2%. То есть фактически динамика нулевая, кардинально цены предложения не меняются, несмотря на корректировку спроса», — заявили в пресс-службе ЦИАН.

Б. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости не развит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Объект оценки представлен жилым домом с земельным участком, расположенными по адресу: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, п. Плодопитомник, ул. Славная, д. 18 д.

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

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

В нашем случае сегмент рынка, к которому относится объект оценки, определить достаточно просто – это индивидуальные жилые дома, расположенные в жилом массиве Плодопитомник города Казани.

На дату оценки было выявлено ограниченное количество предложений на продажу индивидуальных малоэтажных домов в жилом массиве Плодопитомник. Либо имеются предложения по продаже домов, площади которых существенно отличаются от площади оцениваемого жилого дома.

Поэтому у Оценщика была вынужденная необходимость расширения географии исследования до близлежащих населенных пунктов – жилой массив Алтан, Вознесенье, которые как и жилой массив Плодопитомник, характеризуются сравнительно одинаковой удаленностью от оживленных транспортных магистралей города Казани.

Фактически жилые массивы Плодопитомник, Алтан, Вознесенье образуют единую обширную территорию с практически однородным уровнем цен на жилые дома. Исключением являются те улицы, которые расположены в непосредственной близости от крупных дорог.

Считаем возможным использование в качестве аналогов таких домов, которые по конструктивному исполнению, назначению максимально сопоставимы с оцениваемым зданием, а именно: аналоги – индивидуальные жилые дома, расположенные в максимальной близости от объекта оценки. К рассчитанной величине стоимости земельного участка следует прибавить стоимость улучшений с учетом износа.

Исходя из вышеизложенного, необходимо проанализировать сегменты рынка недвижимости:

- рынок жилых домов в ж.м. Плодопитомник;
- рынок земельных участков в ж.м. Плодопитомник.

В. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.

Сегодня более ста коттеджных поселков развиваются вокруг Казани, из которых примерно половина активно продается. На выбор – как дачные участки по 100 тыс. рублей за сотку, так и «элитные» от 300 тыс. до миллиона и выше.

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

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

Впрочем, стоит проехать 20-30 минут дальше, и стоимость земли падает в разы. Если брать в среднем, земли в экономпоселках обойдутся до 100-300 тыс. за сотку (без асфальтовых дорог, но многие девелоперы обещают газ). Бизнес-сегмент стартует где-то с 300 тыс. за сотку (газоснабжение, по крайней мере большая часть дорог асфальтирована, удобное расположение вблизи красот природы).

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

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

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

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

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

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

Продолжает развитие и большой проект в Лаишевском районе – «Зимняя горка», в 23 км от РКБ. Реализацию ведет ГК «Невада РТ». Есть газ и электричество, дороги выполнены в щебенке.

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

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

Между «Загородным клубом» и Новой Турой находится еще один поселок группы «Дар» – это «Золотые Ключи». Он сравнительно небольшой, рассчитан на 136 домов. Поселок бизнес-сегмента со всей готовой инфраструктурой.

Также в Зеленодольском районе расположен поселок «Благодатное» Ипотечного агентства РТ. Полчаса езды от Казани и 10 минут – до Раифского монастыря.

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

В Верхнеуслонском районе находится поселок бизнес-сегмента от группы «Дар» с видом на реку – «Пятидворье», в 10 км от Казани – сразу за мостом через Волгу. Первая очередь уже разошлась – стоимость участков второй очереди начинается.

Несколько слов об ареале Казани, где в шаговой доступности от столицы республики расположен клубный поселок закрытого типа «Примавера». Особенность – комплексная застройка всего поселка, дома уже готовы, участки отдельно не продаются.

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

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

В таблице 10.2 приведены предложения на продажу жилых домов, расположенных в ж.м. Плодопитомник.

В связи с практическим отсутствием на рынке недвижимости достоверных данных о сделках купли-продажи с земельными участками, сходными с оцениваемым, возникла вынужденная необходимость использовать данные о предложениях к продаже сопоставимых объектов, вводя поправки на уторговывание, а не цены реальных сделок.

**Таблица 10.2. Обзор рынка индивидуальных жилых домов, расположенных
в ж.м. Плодопитомник, Алтан**

№ п/п	Адрес, местоположение	Описание объекта	Площадь по объявлению, кв.м	Площадь зарегистрированная, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	Источник информации
1	2	3	4	5	6	7	8
1	город Казань, п. Плодопитомник, ул. Аязя Гилязова, 32	Жилой дом, пл. 213,6 кв.м, К№16:50:160602:1384. Дом кирпичный 213,6 кв.м, 2011 г.п., дизайнерский ремонт. Теплый гараж, банный комплекс 77 кв.м. Земельный участок К№16:50:160602:1275 пл. 740 кв.м.	290,5	213,6	50 000 000	234 082	Сайт avito.ru без звонков
2	город Казань, п. Плодопитомник, ул. Аязя Гилязова, 28	Жилой дом, пл. 173,6 кв.м, К№16:50:160602:1383. (180 квм жилая часть и 100 квм спа зона - бассейн, баня в доме). Дом кирпичный, 2011 г.п., отделка стиль современная классика. Гараж, 1 парковочное место. Есть барбекю место. Земельный участок К№16:50:160602:1274 пл. 594 кв.м.	280,0	173,6	40 500 000	233 295	Сайт avito.ru 8-909-308-62-79
3	город Казань, п. Плодопитомник, ул. Снежная, 26	Жилой дом, пл. 262,1 кв.м, К№16:50:160602:1907. Дом кирпичный, 2011 г.п., с дизайнерским ремонтом и дорогой мебелью. Гараж на 2 авто. В доме полноценный цокольный этаж, где можно обустроить Спа зону. Земельный участок К№16:50:160602:775 пл. 800 кв.м.	262,0	262,1	29 000 000	110 645	Сайт avito.ru 8-958-747-40-61
4	город Казань, п. Плодопитомник, ул. Листопадная, 68	Жилой дом, пл. 371,1 кв.м, К№16:50:160602:1085. Дом кирпичный, 2005 г.п., со всеми предметами интерьера и техникой. Бревенчатый банный комплекс, зона барбекю. Земельный участок К№16:50:160602:362 пл. 1000 кв.м.	371,1	371,1	28 000 000	75 451	Сайт avito.ru 8-958-745-47-39
5	город Казань, п. Плодопитомник, ул. Лесная, 8	Жилой дом, пл. 356,6 кв.м, К№16:50:160602:2035. Дом кирпичный, 2018 г.п., отделка в баварском стиле, 2022 г. Без построек. Парковочное место на участке. Земельный участок К№16:50:160602:194 пл. 1137,5 кв.м.	358,0	356,6	30 990 000	86 904	Сайт avito.ru 8-917-392-81-24
6	город Казань, п. Плодопитомник, ул. Славная, 17	Жилой дом, пл. 218,4 кв.м, К№16:50:160602:971. Дом кирпичный, 1997 г.п., отделка косметическая. Гараж, баня. Земельный участок К№16:50:160602:2170 пл. 1284 кв.м.	300,0	218,4	24 500 000	112 179	Сайт avito.ru 8-919-640-17-99

Таблица 10.2. Продолжение

1	2	3	4	5	6	7	8
7	город Казань, п. Плодопитомник, ул. Клубничная, 27	Жилой дом, пл. 305,0 кв.м, К№16:50:160602:1020. Площадь жилая 172 кв.м. Полноценный цокольный этаж. Дом кирпичный, 2002 г.п., отделка хорошая. Баня, гараж. Земельный участок К№16:50:160602:2597 пл. 1199 кв.м.	300,0	305,0	19 200 000	62 951	Сайт avito.ru 8-917-260-42-27
8	город Казань, п. Плодопитомник, ул. Клубничная, 23	Жилой дом, пл. 404,7 кв.м, К№16:50:160602:1661. Дом кирпичный, 2013 г.п., отделка предчистовая. Цокольный этаж. Гараж, баня. Земельный участок К№16:50:160602:94 пл. 1500 кв.м. К№16:50:160602:287 пл. 1499 кв.м.	404,7	404,7	55 000 000	135 903	Сайт avito.ru 8-958-747-26-95
9	город Казань, ул. Каенлы, 14	Жилой дом, пл. 197,0 кв.м, К№16:50:160602:1865. Дом кирпичный, 2008 г.п., отделка евро. Гараж, баня. Земельный участок К№16:50:160602:2546 пл. 466 кв.м. К№16:50:160602:877 пл. 493 кв.м.	197,0	197,0	19 985 000	101 447	Сайт avito.ru 8-986-930-47-75
10	город Казань, п. Плодопитомник, ул. Славная, 3Г	Жилой дом, пл. 168,4 кв.м, К№16:50:160602:2461. Дом бревенчатый, 2016 г.п., отделка под дерево. Без подвала. Баня. Земельный участок К№16:50:160602:1666 пл. 800 кв.м.	168,0	168,4	19 499 990	115 796	Сайт avito.ru 8-986-910-13-46
11	город Казань, п. Плодопитомник, ул. Славная, 40	Жилой дом, пл. 154,7 кв.м, К№16:50:160602:1197. Дом кирпичный, отделка евро. Без подвала. Гараж, баня. Земельный участок К№16:50:160602:799 пл. 500 кв.м.	154,7	154,7	20 000 000	129 282	Сайт cian.ru 8-919-690-80-35
12	город Казань, п. Плодопитомник, ул. Чунтонова, 34	Жилой дом, пл. 645,8 кв.м, К№16:50:160602:1490. Дом кирпичный, 2011 г.п., отделка евро. Гараж, баня. Земельный участок К№16:50:160602:568 пл. 1000 кв.м.	645,8	645,8	28 000 000	43 357	Сайт avito.ru 8-958-747-95-44
13	город Казань, п. Плодопитомник, ул. Клубничная, 13А	Жилой дом, пл. 232,5 кв.м, К№16:50:160602:1119. Дом бревенчатый, оштукатуренный, 2009 г.п., отделка под дерево. Подвал отсутствует. Гараж, баня. Земельный участок К№16:50:160602:830 пл. 660 кв.м.	232,5	232,5	19 500 000	83 871	Сайт cian.ru 8-987-205-45-43
14	город Казань, п. Алтан, ул. Алтан, д. 8	Жилой дом, пл. 425,6 кв.м, К№16:50:160717:150. Дом кирпичный, 1997 г.п., отделка евро. Подвал. Гараж, баня. Земельный участок К№16:50:160717:35 пл. 870 кв.м.	425,0	425,6	33 999 000	79 885	Сайт avito.ru 8-958-746-19-86
15	город Казань, п. Плодопитомник, ул. Славная, 48	Жилой дом, пл. 688,6 кв.м, К№16:50:160602:1377. Дом кирпичный, 2012 г.п., дизайнерский ремонт. Два этажа, мансарда, подвал (в т.ч. гараж на 2 места). Баня. Земельный участок К№16:50:160602:74 пл. 1000 кв.м.	686,6	688,6	50 000 000	72 611	Сайт avito.ru 8-958-746-48-83
Минимальное значение:						43 357	-61%
Среднее значение:						111 844	0%
Максимальное значение:						234 082	109%

В нашем случае предметом исследования являлись исключительно современные жилые дома, расположенные на территории жилых массивов Плодопитомник и Алтан. Поэтому в качестве аналогов будут выбраны жилые дома из данного сегмента рынка.

Как указывалось, специалист-оценщик под видом потенциального покупателя опросил продавцов и риелторов по большей части объектов, предлагаемых к продаже.

По итогам опроса продавцов и риелторов было установлено:

1) по многим жилым домам общая площадь в объявлениях завышена по сравнению с зарегистрированной площадью. Площадь домов указывается с учетом летних помещений (лоджий, балконов, террас) и округляется в большую сторону. Это связано с рекламным эффектом: чем больше площадь, тем меньше удельный показатель стоимости.

2) часть объявлений на продажу домов указывается с заведомо заниженной ценой, так как данный объект на этапе строительства. При этом в объявлении размещены фотографии уже построенных жилых домов с адресом таблички соседнего построенного дома и введенного в эксплуатацию.

Проведенный анализ рынка показал, что средняя цена по индивидуальным жилым домам отделкой в ж.м. Плодопитомник и в ж.м. Алтан составляет 111 844 руб./кв.м. Отклонения от средней цены составляют -61%+109%. Это говорит о том, что предложения в представленном обзоре могут не достоверно отражать общее состояние рынка.

Представительская выборка аналогов слабо удовлетворяет условиям однородности и нормального распределения. Оценщик считает, что предложения в представленном обзоре отражают общее состояние рынка и не имеют характеристик, значительно отличающих их от широко представленных на рынке объектов. Допустимое значение для коэффициента вариации, как правило, составляет $\pm 20\%$.

Объявления с наиболее дорогим удельным показателем стоимости (234 тыс. руб./кв.м) включает в себя жилые дома, которые конструктивно выполнены из кирпича. Это дома без подвального или цокольного этажа, что свидетельствует о максимальной доле полезной площади. В таких домах проведен дизайнерский ремонт с применением современных отделочных материалов. Кроме того, в объявлениях по таким дорогим домам чаще всего указывается площадь, включающая в себя элементы нежилого назначения: банные комплексы, спа-зоны и т.д. В ходе телефонных переговоров установлена фактическая зарегистрированная площадь жилого дома и земельного участка.

Объявления с наиболее дешевым удельным показателем стоимости (43 тыс. руб./кв.м) содержат дома с очень большой площадью, с длительным сроком экспозиции (10 мес.). Так, жилой дом по адресу: Чунтонова, 34 снизился в цене с 01.02.2022 по 30.11.2022 с 39 млн. руб. до 28 млн. руб.

Это крайние ценовые предложения, которые не являются типичными для рынка, поэтому данные объявления не принимаются для использования в качестве объектов-аналогов.

Также на рынке имеется единичное предложение на продажу бревенчатого жилого дома, без подвала, который исключается в силу несопоставимого конструктивного исполнения (оцениваемый жилой дом с подвалом).

Для проведения расчетов целесообразно использовать индивидуальные жилые дома, которые 1) по местоположению находятся в одном или соседнем жилом массиве, 2) по площади максимально соизмеримы с оцениваемым жилым домом, 3) как и объект оценки имеют в своем составе подвальный или цокольный этаж, 4) имеют состояние отделочных работ, пригодное для проживания, 5) имеют площадь земельного участка, сопоставимую с земельным участком под оцениваемым домом.

Данным критериям удовлетворяют объявления с жилыми домами с удельным показателем 80 000 – 110 000 руб./кв.м, т.е. в диапазоне цен между минимальным и средним значением из приведенного обзора рынка недвижимости.

Обоснование выбора объектов-аналогов

В качестве сравниваемых аналогов выбирались дома, которые максимально сопоставимы с оцениваемым жилым домом по месторасположению, этажности (с учетом площади подвала) и состоянию отделочных работ.

Ниже приведена карта расположения объектов-аналогов. Сравнимые объекты расположены в относительной близости от оцениваемого жилого дома, а именно: в одном и том же жилом массиве, который характеризуется сопоставимой стоимостью индивидуальных жилых домов, либо в непосредственной близости от жилого массива.

Также подразумевалось наличие всех коммуникаций в непосредственной близости от жилого дома (газ, электричество, вода).

Чтобы избежать какие-либо исключительные экономические выгоды или какие-либо обременения, а также из принципа осторожности в качестве аналогов были выбраны объекты из среднего и ниже среднего диапазона цен по домам.

В объявлении зачастую указывается неточный адрес и завышенная площадь. В ходе устных консультаций с представителями продавца уточняется адрес, кадастровый номер земельного участка. И площадь земельного участка оказывается завышенной.

В нашем случае для проведения расчетов были выбраны объекты-аналоги, которые можно идентифицировать. Аналоги – индивидуальные жилые дома, расположенные в непосредственной близости от объекта оценки. Эти аналоги не имеют исключительных экономических выгод или обременений.

В качестве единицы для сравнения была выбрана зарегистрированная площадь жилого дома, так и зарегистрированная площадь земельного участка. Данная информация была получена в ходе телефонных переговоров с продавцом и уточнена по данным Публичной кадастровой карты. Профессиональное мнение Оценщика, выполнившего настоящий отчет, – данная информация является достоверной и достаточной для проведения расчетов.

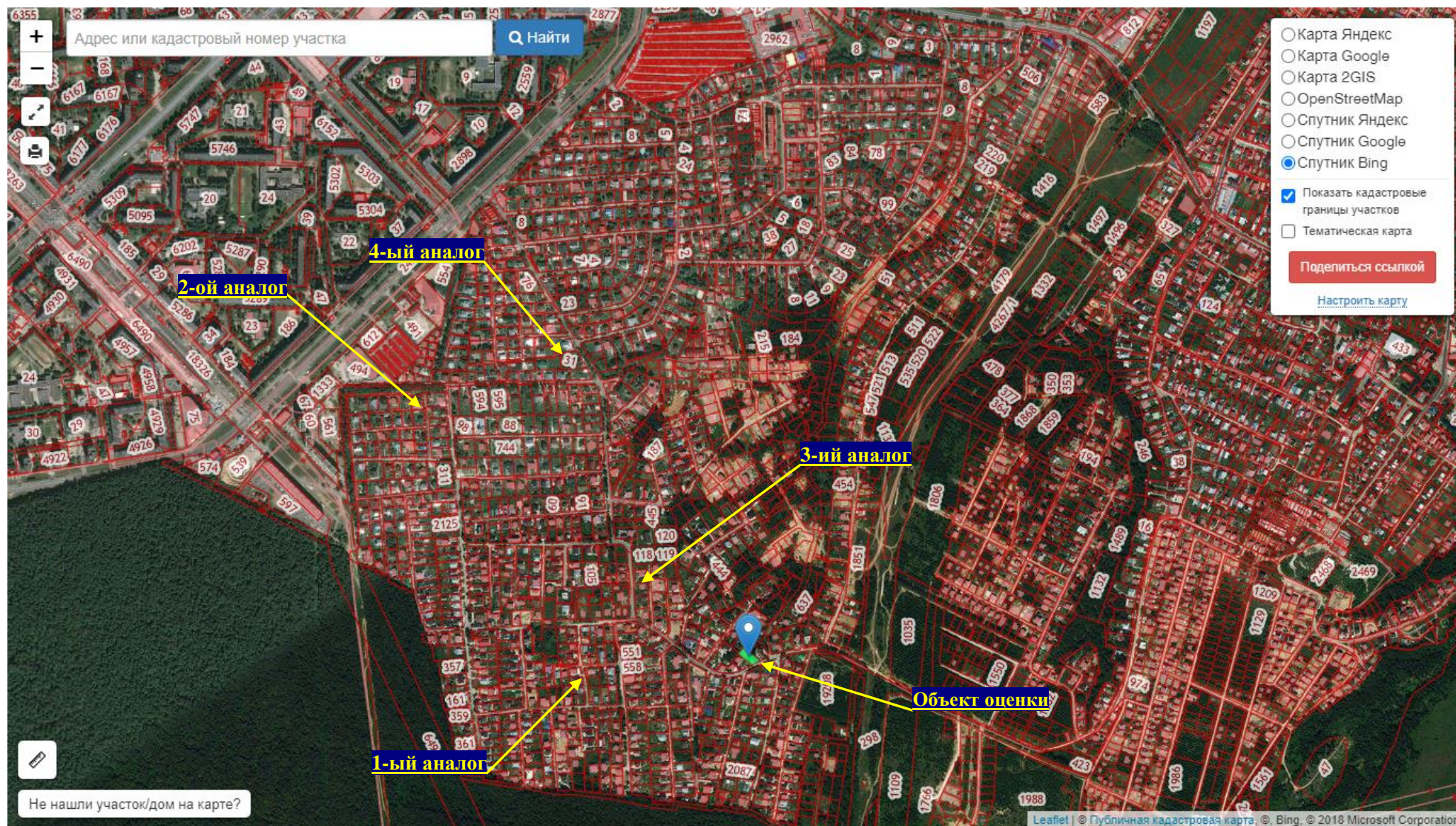


Рис. 10.1 Карта расположения объекта оценки и сравниваемых объектов – жилых домов

Рынок продаж земельных участков

Рынок продаж земельных участков в Республике Татарстан развивается в разных сегментах по-разному. Наиболее широко заключаются сделки с земельными участками в крупных городах под строительство торговых объектов, объектов бытового обслуживания и жилищного строительства.

По материалам сайтов сети Интернет была сделана выборка предложений на продажу земельных участков, сопоставимых с оцениваемым участком.

Предложения на продажу земельных участков и прав на них на окраине города Казани представлены в основном земельными участками под индивидуальное жилищное строительство.

В таблице 10.3 приведена информация по земельным участкам, расположенным в ж.м. Плодопитомник и т.д.

Таблица 10.3. Обзор рынка земельных участков в ж.м. Плодопитомник, Алтан

№ п/п	Адрес, местоположение	Описание объекта	Площадь, кв.м	Цена предложения, руб.	Удельный показатель стоимости, руб./кв.м	Источник информации
1	город Казань, п. Плодопитомник, ул. Славная	Земельный участок К№16:50:160602:689 пл. 1000 кв.м. Земли населённых пунктов. Индивидуальное жилищное строительство.	1 000	9 900 000	9 900	Сайт avito.ru 8-987-411-28-51
2	город Казань, п. Плодопитомник, ул. Липки, д. 6	Земельный участок К№16:50:160602:723 пл. 501 кв.м. 16:50:160602: 724 пл. 501 кв.м. Земли населённых пунктов. Для индивидуального жилищного строительства.	1 002	15 000 000	14 970	Сайт avito.ru 8-958-747-26-95
3	город Казань, п. Плодопитомник, ул. Клубничная, 59	Земельный участок К№16:50:160602:1374 пл. 1258 кв.м. Земли населённых пунктов. Индивидуальное жилищное строительство.	1 258	13 800 000	10 970	Сайт avito.ru 8-958-725-51-08
4	город Казань, п. Плодопитомник, ул. Ф.Юнусова, 5	Земельный участок К№16:50:350204:1821 пл. 903 кв.м. Земли населённых пунктов. Индивидуальное жилищное строительство.	903	9 500 000	10 520	Сайт avito.ru 8-919-620-89-19
5	город Казань, п. Плодопитомник, ул. Клубничная, 55	Земельный участок К№16:50:160602:1363 пл. 1066 кв.м. Земли населённых пунктов. Индивидуальное жилищное строительство.	1 066	15 000 000	14 071	Сайт cian.ru 8-917-900-47-04
6	город Казань, п. Плодопитомник, ул. Славная, 3А	Земельный участок К№16:50:160602:1351 пл. 1400 кв.м. Земли населённых пунктов. Индивидуальное жилищное строительство.	1 400	13 499 000	9 642	Сайт cian.ru 8-917-900-47-04
7	город Казань, п. Плодопитомник, ул. Клубничная, 61	Земельный участок К№16:50:160602:1366 пл. 1303 кв.м. Земли населённых пунктов. Индивидуальное жилищное строительство.	1 303	14 300 000	10 975	Сайт cian.ru 8-960-056-97-73
Минимальное значение:					9 642	-17%
Среднее значение:					11 578	0%
Максимальное значение:					14 970	29%

Одной из наиболее важных качественных характеристик, влияющих на ценность объекта, является месторасположение объекта в ж.м. Плодопитомник. Этот жилой массив отличается сравнительной близостью от основных транспортных магистралей города Казани.

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

- рыночная стоимость земельных участков в ж.м. Плодопитомник, в зависимости от месторасположения, величины общей площади, наличия коммуникаций находится в диапазоне от 964 тыс.руб./сот. до 1497 тыс.руб./сот.
- на удельный показатель стоимости оказывает влияние также размер участка. Чем больше участок по площади, тем при прочих равных условиях дешевле стоимость квадратного метра. Так, участок площадью 20 сот. по стоимости квадратного метра будет дешевле участка площадью 5 сот., потому что круг потенциальных покупателей на большой участок меньше. Соответственно, ликвидность небольших участков выше, чем крупных участков.

Нижняя граница цен из указанных диапазонов характерна для участков, по которым ценовые факторы имеют преимущественно негативный характер. Верхняя граница, наоборот, характерна для участков, по которым ценовые факторы имеют преимущественно положительный характер.

В нашем случае оцениваемый участок расположен в живописном месте, на территории активно застраиваемого нового коттеджного поселка. В непосредственной близости расположены другие жилые дома. Коммуникации (газ, свет) вдоль застраиваемой новой улицы. Площадь участка составляет 1000 кв.м, то есть 10 соток. Такие небольшие участки обладают большей ликвидностью, чем большие по площади участки.

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

- близость к городской черте, развитость социальной инфраструктуры микрорайона и объектов инженерной инфраструктуры;
- наличие объектов социальной инфраструктуры;
- удобство подъездных путей;
- наличие инженерных коммуникаций или возможность подключения к ним (центральное или автономное газовое отопление, центральное водоснабжение или артезианская скважина, центральная канализация или устройство автономного септика).

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

Г. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов.

В целом на рынке недвижимости Казани наблюдается устойчивый спрос, в основном на первичный рынок, но не остаётся без внимания и вторичный рынок.

Повышенному спросу на недвижимость есть несколько причин. Во-первых, удешевление рубля заставляет людей, имеющих сбережения в рублях, вкладывать их в активы, а в России, традиционно считается, что лучшим способом сохранить свои сбережения является инвестирование в недвижимость.

Вторым фактором является то, что многие семьи уже перестали ждать, когда цены на недвижимость останутся в цене и покупают жилье сейчас, опасаясь дальнейшего роста цен, за которыми не успевает расти заработная плата.

И третьим, пожалуй, решающим фактором, определяющим активность строительного рынка, является присутствие на нём банковского сектора, раздающего жилищные кредиты.

Однако, как было сказано выше, западные санкции способствовали тому, что российские банки лишились источника дешевых долгосрочных кредитов. Данные факторы способствовали удорожанию кредитов, как для коммерческих банков, так и для населения.

На дату оценки не наблюдается явный дефицит кредитных ресурсов, что завуалировано агрессивной рекламой отечественными банками кредитных продуктов. Однако эксперты отмечают

ужесточение требований банков при получении кредита, связанные с доходами заемщиков; повышенные требования к поручителям, к предмету залога и т.д.

В условиях дефицита наличных, банки свернут активное кредитование, следовательно, на этот сегмент формирующий спрос на недвижимость, нельзя будет уже рассчитывать.

В долгосрочной перспективе прогноз рынка недвижимости в таких условиях затруднителен, однако в краткосрочной перспективе возможна незначительная коррекция в сторону снижения цен.

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

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

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

Любой объект недвижимости можно улучшить своими усилиями (сделать ремонт, перевести квартиру на первом этаже из жилого фонда в нежилой, на земельном участке построить дом и т.д.). При грамотном подходе цена объекта увеличивается на большую сумму, чем инвестор затрачивает на улучшение объекта. Улучшить своими силами другие виды инвестиций невозможно.

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

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

Если цель – получать пассивный доход от аренды в размере 10-15 тыс. руб. ежемесячно, то достаточно купить однокомнатную квартиру за 2-2,5 млн.руб. и сдавать ее в аренду (7-8% годовых). Если инвестор рассчитывает на пассивный доход в 50 тыс.руб., то ему необходимо вложить 4,5-5 млн.рублей (10% годовых). Лучше всего такие средства вкладывать в коммерческую недвижимость.

Следует учитывать, что помимо ежемесячного дохода с аренды, владелец недвижимости получает прибыль с роста стоимости его актива.

Сроки окупаемости при приобретении нового жилья во многом зависят от доходов заемщиков. Так, при приобретении однокомнатной квартиры с черновой отделкой площадью 40 кв.м по цене 80 000 руб./кв.м, стоимость квартиры составит 3 200 000 руб. Среднемесячная заработная плата работников по Республике Татарстан за 2018 год составила 34 863 рубля (источник: http://fincan.ru/articles/16_srednyaya-zarplata-v-rossii-po-regionam-v-2018-godu/). То есть в случае перечисления всей заработной платы на погашение стоимости такой квартиры потребовалось бы около 7,6 лет.

На практике показатель окупаемости значительно выше, так как не вся заработная плата может быть направлена на выплату стоимости жилья. По разным оценкам, у россиян 60-80% доходов тратится на продукты питания, одежду и т.д. В случае приобретения жилья в кредит, покупателю квартиры придется оплачивать еще и проценты по кредиту. При этом сумма процентов может достигать величины кредита. Фактически сроки окупаемости достигают до 20-25 лет.

В Республике Татарстан после завершения программы социальной ипотеки будут активно развиваться новые программы, в том числе так называемая арендная недвижимость.

Рынок арендной недвижимости Казани скоро сильно изменится. В столице Татарстана начали строить доходные дома. Аренда квартир в них обойдется в два раза дешевле, чем у владельцев приватизированного жилья.

По мнению эксперта директора агентства «НЛБ-Недвижимость» Андрея Савельева, строить доходные дома – хорошая идея. Да, у них длительная окупаемость, порядка 10-15 лет, но и прибыль владельцы таких домов смогут получать в течение 70-80 лет. Доходные дома будут пользоваться популярностью и потому, что в данном случае нет посредника между арендодателем и арендатором, то есть никто не сможет выселить квартиросъемщиков раньше срока.

Д. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объект оценки представлен индивидуальным жилым домом с земельным участком, расположенных в ж.м. Плодопитомник г. Казани. То есть объект позиционируется в сегменте рынка загородной недвижимости, который в последние годы получил достаточно активное развитие.

Как показали исследования, емкость рынка не оказывают ощутимого воздействия на объект оценки.

Наиболее ощутимыми факторами, при которой спрос и предложение формируют равновесную цену, являются следующие:

- доступность кредитов. Предпосылки роста ключевой ставки, который, соответственно, повлечет за собой рост ипотечных ставок, подтолкнули тех, кто откладывал покупку. В настоящее время условия беспрецедентно лояльные: средняя ставка 9,5% годовых, увеличенный материнский капитал, дополнительные 450 тыс. рублей для погашения жилищного кредита. Многие понимают, что таких условий в ближайшее время ждать не стоит, если только не пойдет новая волна программ с господдержкой, как в 2015–2016 годах.

- динамика рынка, объем продаж. Мотивация продавцов основана на постулате: если на жилой дом (квартиру) имеется активный спрос, цена при прочих равных условиях будет увеличена. Данный эффект особенно проявился после событий, произошедших после 16 декабря 2014 г., так называемого «черного вторника». В течение двух недель наблюдался ажиотажный спрос на квартиры в г. Казани, и как следствие, рост цен на квартиры. Часть квартир продавцы предпочли снять с продажи в ожидании стабилизации цен.

- одним из факторов, оказывающих влияние на формирование цены, является масштаб (ликвидность) объекта. Эффект ликвидности заключается в том, что чем меньше площадь объекта, тем больше потенциальных покупателей, способных приобрести объект. Оцениваемый жилой дом имеет сравнительно большую площадь – 363,4 кв.м, что снижает круг потенциальных покупателей, способных приобрести данный объект.

- в последние годы наметилась тенденция приобретения загородной недвижимости. Действительно, при альтернативе приобретения квартиры или жилого дома покупатели стали отдавать предпочтение жилому дому, что предполагает наличие собственного участка. Мотивации покупателей в пользу жилого дома обусловлены тем, что стоимость жилого дома может быть сопоставима с ценой однокомнатной или двухкомнатной квартирой с отделкой в новом доме. В то же время у сегмента рынка жилых домов один круг покупателей, у сегмента рынка квартир – другой круг покупателей. Это обусловлено объективными причинами. Так, владельцы квартир имеют возможность пользоваться благами городской инфраструктуры: близость расположения детских садов, школ, магазинов, поликлиник, мест рекреации и проведения досуга, очистка дорог, освещение улиц и т.д.

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

11.1. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

В силу окружающей застройки, текущего использования и конструктивного исполнения наилучшее и наиболее эффективное не вызывает сомнения, т.к. носит очевидный характер, тщательный анализ формален, а по сути не требуется.

Учитывая специфику планировочных и конструктивных решений, местоположение, окружение объекта оценки и транспортную доступность, наилучшее и наиболее эффективное использование определим, как использование по прямому назначению в качестве индивидуального жилого дома с приусадебным участком.

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

Процесс оценки включал в себя следующие этапы.

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

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

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

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

Информация, необходимая для оценки, включает в себя:

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

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

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

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта оценки, т.е. данные о состоянии рынка недвижимости применительно к оцениваемому объекту (сбор сведений о прошлых продажах и предложениях по объектам, сопоставимым с объектом оценки, анализ арендных ставок и т.п.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Согласно п. 24 ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

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

Согласно п. 24 ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

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

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

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

В рамках затратного подхода применяются следующие методы:

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

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

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

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

Основные этапы методов затрат воспроизводства и затрат замещения:

1. расчет всех затрат участников рынка на приобретение или создание точной копии объекта оценки (затраты на воспроизводство) или актива с аналогичной полезностью (затраты на замещение);

2. определение наличия и величины совокупного обесценения (износа) в связи с физическим износом, функциональным (моральным, технологическим) устареванием (износом) и экономическим (внешним) обесценением объекта оценки;

3. вычет совокупного обесценения (износа) из общей суммы затрат воспроизводства или замещения для определения стоимости объекта оценки.

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

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

Согласно п.24 Федерального стандарта оценки "Оценка недвижимости" (ФСО № 7), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611, при применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

1. 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;

2. 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;

3. 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).

Отказ от использования методов затратного подхода

Следует отметить, что цены на недвижимость в рассматриваемом сегменте рынка в меньшей степени зависят от величины затрат на замещение (создание аналогичных строительных конструкций), так как эти затраты не являются определяющим элементом коммерческой привлекательности недвижимости данного типа в отличие от особенностей локального местоположения, окружения, наличия платежеспособного спроса и предложения.

Также Заказчиком оценки не был предоставлен технический паспорт, устанавливающий строительный объем здания. Отсутствие технической документации затрудняет проведение расчетов для определения стоимости замещения или стоимости воспроизводства объекта.

Учитывая цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту, достоверность исходной информации, а также отсутствие достоверной информации, позволяющей определить величину износа и устареваний объекта оценки, оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода.

Таким образом, затратный подход к оценке объекта оценки не применялся.

13. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Методика оценки стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода

Ст. 4 ФСО V определяет, что сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

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

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

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

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

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

Основные этапы сравнительного подхода:

1. определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
2. выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
3. сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
4. внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
5. согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного

аналога или одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

При применении подхода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети Интернет, собственной базы данных по ценам продаж, а также данных о продажах объектов на торгах, в результате которого были найдены предложения на продажу схожих объектов недвижимости. Для определения рыночной стоимости объекта воспользуемся методом корректировок.

Расчёт стоимости земельного участка методом сравнения продаж

В нашем случае, нами был использован метод сравнения продаж.


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

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

Метод предполагает следующую последовательность действий:

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

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


Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Земельные участки Поиск по объявлениям Казань


Казань - Недвижимость - Земельные участки - Купить - Поселений (ИЖС)

Участок 10 сот. (ИЖС)

♥ Добавить в избранное
☰ Сравнить
📌 Добавить заметку

9 900 000 ₽

990 000 ₽ за сотку
или предложите свою цену



8 987 411-28-51

Написать сообщение

продавец

Агентство
На Авито с августа 2011

2 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Славная ул.

● Дубравная 🚶 21–30 мин. ● Проспект Победы 🚶 от 31 мин. Показать карту

Описание

Земельный участок располагается на материковой земле (не отсыпной), живописный ландшафт - сзади лес. Электричество, газ
Кадастровый 16:50:160602:689

Если не ответила на звонок, просьба написать

№ 2369777213 · 12 ноября в 16:34 · 1155 просмотров (+10 сегодня)

Пожаловаться

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_izhs_2369777213

В ходе анализа публикации был установлен кадастровый номер и точная площадь земельного участка – 1000 кв.м.

ООО «Экспертно-аналитический центр «Логос»

2022 г.

стр. 57

Аналог №2

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Казань

Земельные участки
Поиск по объявлениям

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

Участок 12,6 сот. (ИЖС)

Добавить в избранное

 Сравнить

 Добавить заметку

13 800 000 ₽

1 095 238 ₽ за сотку

8 958 725-51-08

Написать сообщение
Отвечает около 30 минут

Агентство недвижимости «Флэт»

Агентство

На Авито с декабря 2014

Завершено 31706 объявлений

Подписаться на продавца

Контактная информация
 Контактное лицо
 Флэт

Об участке

Площадь: 12,6 сот.

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Клубничная ул.

- Дубравная ⚡ 21–30 мин.
- Проспект Победы ⚡ от 31 мин.

[Показать карту](#)

Описание

Объект №88329

- Хороший район!
- Отличное расположение!

Продается отличный участок в замечательном месте!
 Данный участок находится в экологически чистом районе!

На участке Вы смело можете разместить любые постройки для Вашего комфортного проживания!

Рядом живут вежливые и порядочные соседи, с ними легко можно найти общий язык.

Так-же рядом с участком есть электричество, газ, водопровод, интернет.

В шаговой доступности находится станция метро "Дубравная", различные магазины, пекарни, аптеки, детские сады, школы, прогулочные зоны и зоны отдыха, остановки общественного транспорта и многое другое!

Хочешь жить в уютном, тихом месте? Скорее звони, этот участок ждёт тебя!!!

Разумные перемены к большему вместе с ФЛЭТ!

- Выгодные процентные ставки по ипотеке
- Рассмотрение заявки от ОДНОГО ДНЯ
- Ипотека для иностранцев

Call-центр работает без выходных с 8 до 22 – нам важен каждый Ваш звонок

№ 2474208496 · 7 ноября в 07:36 · 472 просмотра (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

https://www.avito.ru/kazan/zemelnye_uchastki/uchastok_126sot_izhs_2474208496

В ходе анализа публикации был установлен кадастровый номер и точная площадь земельного участка – 1258кв.м.

Аналог №3


Недвижимость в Казани > Продажа > Продажа земельных участков в Казани > Привольский > улица Славная

вчера, 15:54 68 просмотров, 5 за сегодня Платное

Участок, 14 сот.


Татарстан респ., Казань, р-н Привольский, ул. Славная, 3А На карте

В избранное



9 фото

Отзыв о сайте



9 фото

14.0 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Площадь Статус земли

Участок для индивидуального жилищного строительства площадью 14 соток в коттеджном поселке "Алтан". (Привольский р-н г. Казани).

Продается земельный участок ИЖС в п. Алтан, ул.Славная.

Площадь земельного участка-14 соток.

Газ, вода, электричество;

Участок ровный, без построек;

Удачное расположение в экологически чистом районе среди большого количества зелени;

Хорошие подъездные пути, дорогу зимой чистят;

Развитая инфраструктура, рядом метро Дубравная, Проспект Победы.

ВАЖНО:
1 взрослый собственник.

Юридически чистый и проверенный объект для Вас это безопасная покупка!

Земельный участок расположен в зоне Ж1, в наличии план ГПЗУ.

ЗВОНИТЕ ПРЯМО СЕЙЧАС, договоримся о просмотре в удобное для Вас время!

Расположение: Поселок примыкает к жилой застройке пос. Салмачи и находится в экологически чистом месте, вдалеке от промзон и предприятий, в окружении леса и яблоневых садов, непосредственной близости от озера и искусственного пруда мест прогулок и отдыха для жителей поселка. Рядом городской транспорт, школы, детский сад, поликлиника, магазины. В 10 минутах езды располагается развитая инфраструктура: ТЦ "Олимп" и "Проспект", парк "Дубрава", Соловиная роща, сеть гипермаркетов "Лента", станции метро "Дубравная" и "Проспект Победы", образовательные учреждения. Генеральным планом предусмотрены собственная школа и детский сад.

Кадастровый номер: 16:50:160602:1351

Выгодная альтернатива тем, кто ищет в поселке: Салмачи, Вишневка, Привольный, Плодопитомник, Восточный, Алтан, Куюки, Вознесение (Вознесенское), Царицыно (Царицынский Бугор), Большие Клыки, Малые Клыки, Константиновка.

Юристами отдела продаж уже проведен аудит, участок проверен на красные линии, охранные зоны и обременения. Участок рекомендован к сделке.

Записывайтесь на просмотр участка по телефону в объявлении.

Номер объекта: #1/537746/16058

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 960 089-62-13

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

13 499 000 Р

964 214 Р/сот.

Следить за изменением цены

+7 960 089-62-13

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

МЕДИНА ПРО

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

Медина Про

Документы проверены

На Циан менее года	Объектов в работе 48
На Циан менее года	Объектов в работе 48

РИЕЛТОР

Марат Сафин

ЦИАН.ИПОТЕКА

Один запрос в 11 банках
10 минут на предварительное решение по ипотеке
Ставки от 5,4%

<https://kazan.cian.ru/sale/suburban/276372682/>

В ходе анализа публикации был установлен кадастровый номер и точная площадь земельного участка – 1400 кв.м.

Аналог №4

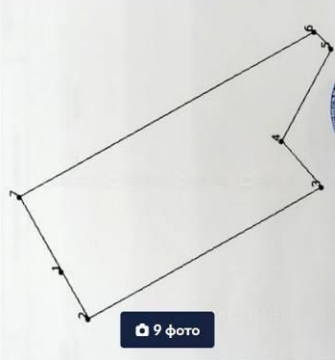
Недвижимость в Казани > Продажа > Продажа земельных участков в Казани > Приволжский > улица Клубничная

вчера, 20:06 39 просмотров, 1 за сегодня Платное

Участок, 13 сот.


Татарстан респ., Казань, р-н Приволжский, ул. Клубничная, 61 На карте

В избранное



9 фото

Отзыв о сайте



9 фото

13.0 сот.

Площадь

Объект 88331 - Хороший район!
 - Отличное расположение!
 Продаётся отличный участок в замечательном месте!
 Данный участок находится в экологически чистом районе!

На участке Вы смело можете разместить любые постройки для Вашего комфортного проживания!

Рядом живут вежливые и порядочные соседи, с ними легко можно найти общий язык.

Так же рядом с участком есть электричество, газ, водопровод, интернет.

В шаговой доступности находится станция метро "Дубравная", различные магазины, пекарни, аптеки, детские сады, школы, прогулочные зоны и зоны отдыха, остановки общественного транспорта и многое другое!

Хочешь жить в уютном, тихом месте? Скорее звони, этот участок ждёт тебя!!!

Разумные перемены к большему вместе с ФЛЭТ!

Выгодные процентные ставки по ипотеке

Рассмотрение заявки от ОДНОГО ДНЯ

Ипотека для иностранцев

Call-центр работает без выходных с 8 до 22 нам важен каждый Ваш звонок

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

+7 960 056-97-73

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

14 300 000 ₽

1 100 000 ₽/сот.

Следить за изменением цены

+7 960 056-97-73

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
 В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Специалист работает с 08:00 до 22:00
 Напишите ему или позвоните в рабочее время: +79600569773

Написать

АГЕНТСТВО НЕДВИЖИМОСТИ

ФЛЭТ

Документы проверены

На Циан 7 лет Объектов в работе более 3000

Документы проверены

На Циан 7 лет Объектов в работе более 3000

РИЕЛТОР

Максим Мирошниченко

циан.ипотека

Один запрос в 11 банков
 10 минут на предварительное решение по ипотеке

Ставки от 5,4%

<https://kazan.cian.ru/sale/suburban/275008599/>

В ходе анализа публикации был установлен кадастровый номер и точная площадь земельного участка – 1303 кв.м.

В связи с отсутствием практики открытого доступа к информации о заключенных сделках и обнародования результатов сделок, использованы данные о предложениях к продаже сопоставимых земельных участков. Поправка на уторгование определялась на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки. Часть 2» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л.А., кандидат технических наук, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2022 г., стр. 268).

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

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

Оцениваемый земельный участок имеет разрешенное использование: индивидуальное жилищное строительство и ведение личного подсобного хозяйства. Земельный участок имеет сравнительно небольшую площадь – 1000 кв.м или 10 сот. Исследования рынка земельных участков под ИЖС показали, что по таким небольшим по площади земельным участкам имеется стабильный спрос. В данном случае использовано среднее значение скидки на торг по земельным участкам под ИЖС – 8,8%.

Для определения рыночной стоимости земельного участка воспользуемся корректировками. В качестве критериев сравнения оцениваемого земельного участка и аналогов выделим следующие параметры:

1. Состав передаваемых прав на земельный участок.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Дата продажи.
5. Местоположение.
6. Масштаб (ликвидность).
7. Доступность коммуникаций.
8. Развитость инфраструктуры.
9. Физические характеристики участка (конфигурация участка, рельеф и др.).
10. Единицы сравнения (площадь земельного участка).

Из полученной в результате исследования рынка информации о сделках было отобрано 4 аналога, которые имеют характеристики, наиболее близкие к оцениваемому земельному участку.

На основе информации о подобранных объектах-аналогах при сравнении по выделенным параметрам произведем расчет стоимости земельного участка, занятого жилым домом (таблица 13.1).

Рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

1. Корректировка на состав передаваемых прав. При исследовании рынка были выявлены продажи земельных участков с правом собственности. В нашем случае земельный участок закреплен на праве собственности. Поэтому корректировка по данному фактору не требуется.

2. **Корректировка на условия финансирования.** При заключении договоров купли-продажи во всех рассматриваемых случаях предполагалась единовременная оплата, без рассрочки.

3. **Корректировка на условия продажи.** Условия продажи во всех случаях были типичными, рыночными.

4. **Корректировка на дату продажи.** Рассчитывается по фактическим данным об изменении уровня цен на аналогичную недвижимость в конкретном регионе.

5. **Корректировка на местоположение.** Сопоставимые объекты могут находиться в разных районах, различающихся по уровню цен, и иметь отличное друг от друга окружение, влияющее на уровень конкуренции и экономическую привлекательность. В нашем случае все объекты-аналоги и объект оценки имеют одинаковое привлекательное месторасположение, так как расположены в одной деревне либо в относительной близости от деревни, в котором расположен оцениваемый земельный участок. Поэтому введение корректировок на местоположение не требуется.

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

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

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

Следует отметить, что скидка на масштаб снижается с увеличением площади объекта. Подтвердить корректировки на масштаб рыночными данными, в силу слаборазвитого рынка, не имелось возможности. Поэтому корректировка на масштаб определена на основе «Справочника оценщика недвижимости – 2022. Земельные участки» (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., кандидат технических наук, научный руководитель ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2022 г., стр. 151).

В справочнике приведена зависимость удельной цены от величины площади, построен график с наложением степенной линии тренда. Полученная зависимость имеет следующий вид: $1,19 * S^{-0,11}$. На основе данной зависимости рассчитываются корректировки на масштаб по формуле: $(1,19 * S_{об}^{-0,11}) / (1,19 * S_{об\ а}^{-0,11}) - 1$, где $S_{об}$ и $S_{об\ а}$ – площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Земельные участки. Часть II. Полная версия (по состоянию на 2021 г.)

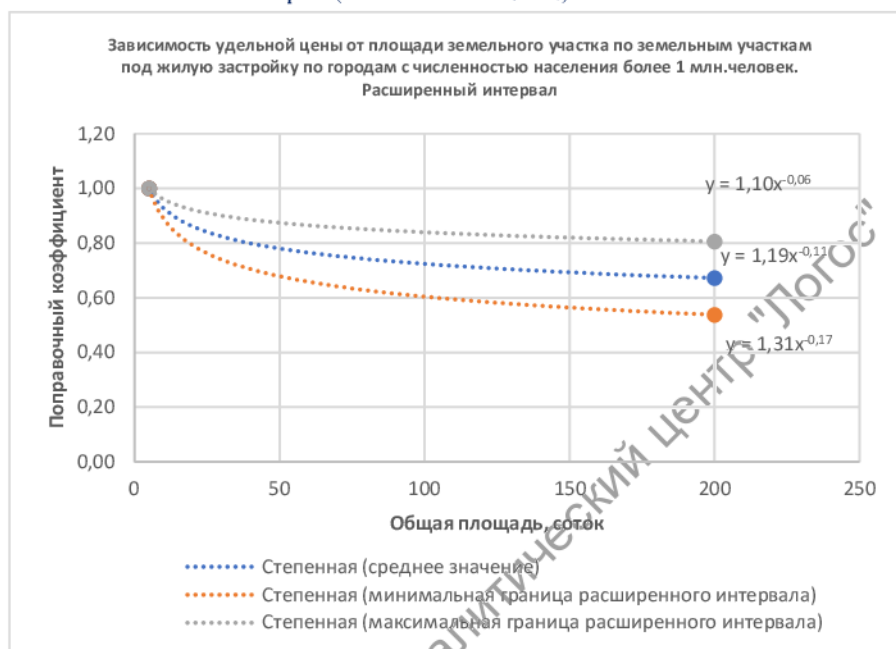


Рис. 40

7. Корректировка на наличие (отсутствие) коммуникаций. Объекты-аналоги, как и объект оценки, имеют коммуникации, проходящие вдоль участка, либо на самом участке, либо имеется возможность их подведения. Поэтому введение корректировок на наличие (отсутствие) коммуникаций не требуется.

8. Корректировка на наличие развитой инфраструктуры. К инфраструктуре в первую очередь относились такие объекты, как детские сады, школы, магазины, культурно-развлекательные учреждения. У объекта-оценки и у всех аналогов инфраструктура развита одинаково (детские сады, школы, стационарные медицинские учреждения) расположены непосредственно на территории многоэтажной жилой застройки города Казани, а поправки на дороги, коммуникации, общую привлекательность учтены в корректировках на местоположение, поэтому корректировки на наличие развитой инфраструктуры не вносятся.

9. Корректировка на физические характеристики участка. Сопоставимые земельные участки имеют приблизительно одинаковую прямоугольную форму и относительно ровный рельеф, поэтому соответствующие корректировки не вносятся.

10. Корректировка на площадь земельных участков.

Расчет корректировок производим по формуле:

$$\frac{Ц}{S_a} * (S_o - S_a), \text{ где}$$

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

Приведенная формула выводится чисто математически. Первый множитель в виде дроби показывает стоимость 1 кв.м по объекту аналогу после уже введенных корректировок. Второй разницу в площади между сравниваемыми объектами.

Следует отметить, что получаемые в результате арифметических расчетов значения отображаются как целые числа по правилам округления. Однако в реальности расчет производится с

применением компьютерной техники в электронных таблицах Excel без округления промежуточных значений.

В соответствии с ФСО V п. 9, пп. 5 оценщик выполняет согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. В этой связи поясняем следующее.

В расчетах при определении рыночной стоимости следует в наибольшей мере исходить из рыночных данных. Все методы, способы и процедуры оценки должны основываться на критериях, имеющих рыночное происхождение. Логика оценщика должна следовать логике основных субъектов анализируемого сегмента рынка. Принципы, лежащие в основе применяемых методов оценки, в максимальной степени должны соответствовать типичной мотивации основных субъектов соответствующего сегмента рынка недвижимости.

За рыночную стоимость земельного участка принимается среднеарифметическая величина скорректированных цен объектов-аналогов.

Таблица 13.1 Расчет стоимости земельного участка подходом сравнительного анализа продаж

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки г. Казань, ж.м. Плодопитомник, ул. Славная, д. 18д Земельный участок	Сопоставимые объекты			
				г. Казань, ж.м. Плодопитомник, ул. Славная, земельный участок	г. Казань, ж.м. Плодопитомник, ул. Клубничная, 59 земельный участок	г. Казань, ж.м. Плодопитомник, ул. Славная, 3А земельный участок	г. Казань, ж.м. Плодопитомник, ул. Клубничная, 61 земельный участок
				Источник информации:			
				Сайт avito.ru 8-987-411-28-51	Сайт avito.ru 8-958-725-51-08	Сайт cian.ru 8-917-900-47-04	Сайт cian.ru 8-960-056-97-73
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Характеристика объекта						
1.1	Состав передаваемых прав	–	Собственность	Собственность 0%	Собственность 0%	Собственность 0%	Собственность 0%
1.2	Условия финансирования	–	Единовременно	Единовременно	Единовременно	Единовременно	Единовременно
1.3	Условия продажи	–	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
1.4	Дата продажи	–	–	2022, инфляция: 0%	2022, инфляция: 0%	2022, инфляция: 0%	2022, инфляция: 0%
1.5	Месторасположение	–	Хорошая транспортная доступность	Аналогичное 0%	Аналогичное 0%	Аналогичное 0%	Аналогичное 0%
1.6	Коммуникации	–	Коммуникации рядом	Аналогичное 0%	Аналогичное 0%	Аналогичное 0%	Аналогичное 0%
1.7	Инфраструктура (магазины, школы, учреждения и др.)	–	Умеренно развита	Одинаковая 0%	Одинаковая 0%	Одинаковая 0%	Одинаковая 0%
1.8	Масштаб (ликвидность)	–	0,5566	в 1 раза меньше 0,5566 0,0%	в 1,3 раза больше 0,5427 2,6%	в 1,4 раза больше 0,5364 3,8%	в 1,3 раза больше 0,5406 3,0%
1.9	Физические характеристики	–	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный 0%	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный 0%	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный 0%	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный 0%
1.10	Площадь участка	кв.м	1 000	1 000	1 258	1 400	1 303
1.11	Цена предложения	руб.	–	9 900 000	13 800 000	13 499 000	14 300 000
1.12	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб.	–	9 900	10 970	9 642	10 975
	Скидка на торг	%	–	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%
1.13	Цена продажи	руб.	–	9 029 000	12 586 000	12 311 000	13 042 000
1.14	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб.	–	9 029	10 005	8 794	10 009

Таблица 13.1 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7	8
2	Корректировка цен по участкам, руб.						
2.1	Передаваемые права	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	9 029 000	12 586 000	12 311 000	13 042 000
2.2	Условия финансирования	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	9 029 000	12 586 000	12 311 000	13 042 000
2.3	Условия продажи	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	9 029 000	12 586 000	12 311 000	13 042 000
2.4	Дата продажи	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	9 029 000	12 586 000	12 311 000	13 042 000
2.5	Местоположение	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	9 029 000	12 586 000	12 311 000	13 042 000
2.6	Коммуникации	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	9 029 000	12 586 000	12 311 000	13 042 000
2.7	Инфраструктура	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	9 029 000	12 586 000	12 311 000	13 042 000
2.8	Масштаб (ликвидность)	–	–	0	321 811	464 191	385 281
	Скорректированная цена	–	–	9 029 000	12 907 811	12 775 191	13 427 281
2.9	Физические характеристики	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	9 029 000	12 907 811	12 775 191	13 427 281
2.10	Площадь участка	–	–	0	-2 647 230	-3 650 055	-3 122 384
	Скорректированная цена	–	–	9 029 000	10 260 581	9 125 137	10 304 897
3	Стоимость по методу сравнения продаж (округленно)	руб.	–	9 680 000			
4	Стоимость 1 кв.м	руб.	–	9 680			

Таким образом, стоимость земельного участка, определенная методом сравнительного анализа продаж, составляет 9 680 000 рублей.

Расчёт стоимости жилого дома с земельным участком методом сравнения продаж

При применении подхода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка с использованием средств массовой информации, специализированных сайтов сети Интернет, собственной базы данных по ценам продаж, а также данных о продажах объектов на торгах, в результате которого были найдены предложения на продажу схожих объектов недвижимости. Для определения рыночной стоимости объекта воспользуемся методом корректировок.

Из полученной в результате исследования рынка информации о продажах было отобрано несколько аналогов, которые имеют характеристики, наиболее близкие к объекту оценки.

Далее представлены подобранные объекты-аналоги.

Аналог №1

Авто Недвижимость Работа Услуги Еще

Дома, дачи, коттеджи

Поиск по объявлениям

Казань

Казань · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

Дом 262 м² на участке 8 сот.

29 000 000 ₹ ▾

110 687 ₹ за м²

Добавить в избранное
Сравнить
Добавить заметку

8 958 747-40-61

Написать сообщение

ПОЛЕЗНЫЕ ЛЮДИ

Агентство

На Avito с июля 2012

Завершено 16572 объявления

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Марианна Наталья

Марианова Наталья

О доме

Количество комнат: 7

Площадь дома: 262 м²

Площадь участка: 8 сот.

Этажей в доме: 2

Для отдыха: баня или сауна, бассейн

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Санузел: в доме

Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация

Ремонт: дизайнерский

Способ продажи: возможна ипотека

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив

Плодотомник, Снежная ул., 6Б

● Дубравная ↗ 21–30 мин.
 ● Проспект Победы ↗ от 31 мин.
 [Показать карту ▾](#)

Описание

Внимание! Для ценителей комфорта!

Хотите жить в своем доме и пользоваться всеми преимуществами городской жизни?

На продажу выставлен дом по улице Снежная в коттеджном посёлке Алтан Приволжского района г. Казани.

Дом общей площадью 262 квадрата, стоит на участке 8 соток. Так же на участке есть гараж с автоматическими воротами на 2 автомобиля.

Дом с дизайнерским ремонтом и дорогой мебелью Производства Германии и Испании. Дом полностью оборудован современной техникой, сигнализацией, видеонаблюдение по всему периметру, с возможностью просмотра через телефон в любом конце света, установлены кондиционеры - все это ОСТАЕТСЯ В ПОДАРОК новым хозяевам.

В доме имеется полноценный цокольный этаж, где по желанию можно обустроить Спа зону. Огромным преимуществом является, что к дому подведена централизованное водоснабжение. Дом огорожен кирпичным забором по всему периметру. До дома асфальтированная дорога.

Окна выходят на благоустроенное озеро и лес.

Это лучшее предложение на рынке. Звоните сейчас!

Один взрослый собственник. Документы все готовы к продаже. Станьте собственником этого чудесного дома уже в этом году

Арт: 10207566

Спросите у продавца

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

№: 2270030702 · 12 ноября в 14:11 · 4917 просмотров (+1 сегодня)

Пожаловаться

О доме

Количество комнат: 7

Площадь дома: 262 м²

Площадь участка: 8 сот.

Этажей в доме: 2

Для отдыха: баня или сауна, бассейн

Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)

Материал стен: кирпич

Санузел: в доме

Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация

Ремонт: дизайнерский

Способ продажи: возможна ипотека

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив

Плодопитомник, Снежная ул., 6Б

● Дубравная ⚡ 21–30 мин. ● Проспект Победы ⚡ от 31 мин.

[Показать карту](#) ▾

Описание

Внимание! Для ценителей комфорта!

Хотите жить в своем доме и пользоваться всеми преимуществами городской жизни?

На продажу выставлен дом по улице Снежная в коттеджном посёлке Алтан Приволжского района г. Казани.

Дом общей площадью 262 квадрата, стоит на участке 8 соток. Так же на участке есть гараж с автоматическими воротами на 2 автомобиля.

Дом с дизайнерским ремонтом и дорогой мебелью Производства Германии и Испании. Дом полностью оборудован современной техникой, сигнализацией, видеонаблюдение по всему периметру, с возможностью просмотра через телефон в любом конце света, установлены кондиционеры - все это ОСТАЕТСЯ В ПОДАРОК новым хозяевам.

В доме имеется полноценный цокольный этаж, где по желанию можно обустроить Спа зону. Огромным преимуществом является, что к дому подведена централизованное водоснабжение. Дом огорожен кирпичным забором по всему периметру. До дома асфальтированная дорога.

Окна выходят на благоустроенное озеро и лес.

Это лучшее предложение на рынке. Звоните сейчас!

Один взрослый собственник. Документы все готовы к продаже. Станьте собственником этого чудесного дома уже в этом году

https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/dom_262m_na_uchastke_8sot.2270030702

В ходе анализа публикации было установлен точный адрес: город Казань, ж.м. Плодопитомник, ул. Снежная, 2Б, фактическая площадь жилого дома составляет 262,1 кв.м, площадь земельного участка – 800 кв.м.

Аналог №2

Автомобили Недвижимость Работа Услуги Ещё

Дома, дачи, коттеджи

▼

Поиск по объявлениям

Казань

▼

Метро / Район

Казань · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Коттеджи

Коттедж 197 м² на участке 9,6 сот.

♥ Добавить в избранное
⚖ Сравнить
📌 Добавить заметку

19 985 000 ₹ ▼

101 447 ₹ за м²
или предложите свою цену

8 986 930-47-75

Написать сообщение

Соб-ник
Частное лицо
На Авито с марта 2021

Экологичный вклад -2 кг CO₂
C

Подписаться на продавца

Онлайн-показ

Можно посмотреть по видеосвязи

О коттедже

Количество комнат: 5	Санузел: в доме
Площадь дома: 197 м ²	Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
Площадь участка: 9,6 сот.	Ремонт: евро
Этажей в доме: 3	Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Для отдыха: баня или сауна, бассейн	Парковка: гараж
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Год постройки: 2008	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Материал стен: кирпич	
Терраса или веранда: есть	

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Каенлы, 14

● Дубравная ⚡ 11-15 мин.
● Проспект Победы ⚡ 21-30 мин.
Показать карту >

Описание

Срочно продается 2-х этажный с эркером, с жилым мансардным 3 этажом жилой дом из керамического красного кирпича площадью 197м2 на 9,6 сотках земли (в сумме 4,66+4,94), отапливаемый цокольный этаж под всем домом. Прихожая, вестибюль, кухня, 5 комнат, каменный камин на дровах, бассейн, душевая, финская сауна с газовой каменной, 2 застекленные лоджии, отапливаемый зимний сад, 2 санузла. 2 тёплых гаража под 2 автомобиля каждый, со смотровыми ямами и автоматическими воротами. Территория ограждена забором из красного керамического кирпича. Вода, газ, электричество, канализационный коллектор-все централизованного городского подключения+артезианское водоснабжение. Дом обустроен системами кондиционирования, видеонаблюдения, охранной сигнализацией. Хоз.часть придомовой территории закрыта от атмосферных осадков навесами. Дом имеет асфальтированные подъезды с двух сторон, оборудованные автоматическими откатными воротами.

Торг после осмотра дома и территории. Комиссия посредникам 0,35%.

Спросите у продавца

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

№ 2479311782 · 31 октября в 12:03 · 1769 просмотров (+16 сегодня)

Пожаловаться

ООО «Экспертно-аналитический центр «Логос»

2022 г.

стр. 70

О коттедже

Количество комнат: 5	Санузел: в доме
Площадь дома: 197 м ²	Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
Площадь участка: 9,6 сот.	Ремонт: евро
Этажей в доме: 3	Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Для отдыха: баня или сауна, бассейн	Парковка: гараж
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Год постройки: 2008	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Материал стен: кирпич	
Терраса или веранда: есть	

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Каенлы, 14

● Дубравная ↗ 11–15 мин. ● Проспект Победы ↗ 21–30 мин. [Показать карту](#) ↕

Описание

Срочно продается 2-х этажный с эркером, с жилым мансардным 3 этажом жилой дом из керамического красного кирпича площадью 197м² на 9,6 сотках земли (в сумме 4,66+4,94), отапливаемый цокольный этаж под всем домом. Прихожая, вестибюль, кухня, 5 комнат, каменный камин на дровах, бассейн, душевая, финская сауна с газовой каменкой, 2 застекленные лоджии, отапливаемый зимний сад, 2 санузла. 2 тёплых гаража под 2 автомобиля каждый, со смотровыми ямами и автоматическими воротами. Территория ограждена забором из красного керамического кирпича. Вода, газ, электричество, канализационный коллектор-всё централизованного городского подключения+артезианское водоснабжение. Дом обустроен системами кондиционирования, видеонаблюдения, охранной сигнализацией. Хоз.часть придомовой территории закрыта от атмосферных осадков навесами. Дом имеет асфальтированные подъезды с двух сторон, оборудованные автоматическими откатными воротами.
Торг после осмотра дома и территории. Комиссия посредникам 0,35%.

https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/dom_95_m_na_uchastke_4_sot.2102211296

В ходе анализа публикации было установлен точный адрес: город Казань, ж.м. Плодотитомник, ул. Каенлы, 14, фактическая площадь жилого дома составляет 197,0 кв.м, площадь земельных участков – 959 кв.м.

Аналог №3

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё
Казань

Казань · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

Дом 358 м² на участке 11 сот.

[Добавить в избранное](#)
[Сравнить](#)
[Добавить заметку](#)

30 990 000 Р ↓

86 564 Р за м²
или предложите свою цену

8 917 392-81-24


Написать сообщение
Отвечает около 30 минут








My boxes
Агентство
На Avito с ноября 2013




3 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Айрат



Онлайн-показ
Можно посмотреть по видеосвязи

О доме

<p>Количество комнат: 10 и больше</p> <p>Площадь дома: 358 м²</p> <p>Площадь участка: 11 сот.</p> <p>Этажей в доме: 3</p> <p>Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)</p> <p>Год постройки: 2018</p> <p>Материал стен: кирпич</p> <p>Терраса или веранда: есть</p> <p>Санузел: в доме</p>	<p>Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация</p> <p>Ремонт: дизайнерский</p> <p>Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение</p> <p>Парковка: парковочное место</p> <p>Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта</p> <p>Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа</p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Привольский район, жилой массив Подолитомья

● Дубравная ⚡ 16-20 мин
● Проспект Победы ⚡ от 31 мин
[Показать карту](#)

Описание

Продаём роскошный дом, который строили для себя. Все материалы выбирали качественные.

Главные плюсы подполитомья 10 минут пешком до метро Дубравная и никаких пробок, потому что поселок в городе. Кто не знает, что такое пробки попробуйте выехать в 8 утра из Сальнички. У нас же проезд всегда свободен.

Такое огромное плюс, что соседи всего 2 и оба они по бокам и никак не мешают нахождению на участке, никаких взглядов. Также дорога с 2 сторон. На участке очень просторно и ничего не нагнетает.

Дом состоит из 3 этажей

1 этаж спальня, зал, прихожая, 2 ванные комнаты, кухня, летняя кухня.

2 этаж 2 спальни, рабочий кабинет и прихожая.

Подвал котельная, и 3 комнаты свободной планировки.

Каждый этаж примерно по 130 квадратов, в том числе и подвал

Дом выполнен в бааварском стиле, на 1 этаже и в санузлах 2 этажа теплые полы с регулировкой температуры. Все теплые полы и вся система отопления сделана через сшитый полипропилен. Многие делают на пвх трубах, которые теряют тепло и забиваются со временем.

Радиаторы все стальные и у каждого есть терморегулятор, котел установлен в подвале напольный бак: slim 620, котел может потянуть 2 таких дома, взяли с запасом. Бойлер 200 литров гидробак 200 литров, все это имеется. Канализация 8 колец с перебиванием.

Электричество выполнено все через диф. автоматы. Провода минимально заложенные ввг нг 3х2.5.

Мебель и встраиваемая техника(микроволновая печь, духовка, посудомойка, холодильник, газовая плита) остается. Все марки качественные (Electrolux, zamtsung)

В прихожей стены покрашены и выполнены пластиковые багетные рамки (не сломать), также лестница что в подвал, что на 2 этаж выполнена подсветка с датчиками движения и пестельным включением.

В зале и спальне установлены кондиционеры.

На улице залито бетонное основание, автоматические ворота с дальней видимостью, калитка с видеодомофоном и входом по картам, по всему периметру установлено видеонаблюдение с лучшим качеством hickvision. Также есть охрана Многов мебель фирмы Ангстрем. Также сделан ген. план участка со всеми размерами, озеленением и постройками.

Ламинат на 1 этаже европейский, сделана имитация "елочки".

Также не нужно сравнивать дома 2000-х годов постройки, которые могут стоить дешевле, но денег в такой дом нужно будет вложить столько же за сколько купили. Я даже не говорю про теплотитри которые могут быть в доме спустя 20 лет. Здесь же ремонт был сделан только в этом году, вся коммуникация проведена в 2020 году. Ничего не может сломаться еще долгие годы.

Спросите у продавца

[Еще продать?](#)
[Торг уместен?](#)
[Когда можно посмотреть?](#)

№ 2629331514 · 12 ноября в 17:05 · 1564 просмотра (+5 сегодня)

[Показать](#)

О доме

Количество комнат: 10 и больше	Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
Площадь дома: 358 м ²	Ремонт: дизайнерский
Площадь участка: 11 сот.	Интернет и ТВ: Wi-Fi, телевидение
Этажей в доме: 3	Парковка: парковочное место
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Транспортная доступность: асфальтированная дорога, остановка общественного транспорта
Год постройки: 2018	Инфраструктура: магазин, аптека, детский сад, школа
Материал стен: кирпич	
Терраса или веранда: есть	
Санузел: в доме	

Расположение

Республика Татарстан, Казань, Приволжский район, жилой массив
Плодопитомник

• Дубравная ↗ 16–20 мин. • Проспект Победы ↗ от 31 мин. [Показать карту](#) ▾

Описание

Продаём роскошный дом, который строили для себя. Все материалы выбирали качественные.

Главные плюсы плодопитомника 10 минут пешком до метро Дубравная и никаких пробок, потому что поселок в городе. Кто не знает, что такое пробки попробуйте выехать в 8 утра из Салмычи. У нас же проезд всегда свободен.

Также огромный плюс, что соседа всего 2 и оба они по бокам и никак не мешают нахождению на участке, никаких взглядов. Также дорога с 2 сторон. На участке очень просторно и ничего не нагнетает.

Дом состоит из 3 этажей:

1 этаж спальня, зал, прихожая, 2 ваннные комнаты, кухня, летняя кухня.

2 этаж 2 спальни, рабочий кабинет и прихожая.

Подвал котельная, и 3 комнаты свободной планировки.

Каждый этаж примерно по 130 квадратов, в том числе и подвал.

Дом выполнен в баварском стиле, на 1 этаже и в санузлах 2 этажа теплые полы с регулировкой температуры. Все теплые полы и вся система отопления сделана через сшитый полиэтилен. Многие делают на пвх трубах, которые теряют тепло и забиваются со временем.

Радиторы все стальные и у каждого есть терморегулятор, котел установлен в подвале напольный baxi slim 620, котел может потянуть 2 таких дома, взяли с запасом. Бойлер 200 литров гидробак 200 литров, все это имеется. Канализация 8 колец с переливанием.

Электричество выполнено все через диф. автоматы. Провода минимально заложенные ввг нг 3х2.5.

Мебель и встраиваемая техника(микроволновая печь, духовка, посудомойка, холодильник, газовая плита) остана. Все марки качественные (Electrolux, samsung)

В прихожей стены покрашены и выполнены пластиковые багетные рамки (не сломать) , также лестница что в подвал, что на 2 этаж выполнена подсветка с датчиками движения и постепенным включением.

В зале и спальне установлены кондиционеры.

На улице залито бетонное основание, автоматические ворота с дальней видимостью, калитка с видеодомофоном и входом по картам, по всему периметру установлено видеонаблюдение с лучшим качеством hickvision. Также есть охрана.

Многая мебель фирмы Ангстрем. Также сделан ген. план участка со всеми размерами, озеленением и постройками.

Ламинат на 1 этаже европейский, сделана имитация "елочки".

Также не нужно сравнивать дома 2000-х годов постройки, которые могут стоить дешевле, но денег в такой дом нужно будет вложить столько же за сколько купили.

Я даже не говорю про теплопотери которые могут быть в доме спустя 20 лет. Здесь же ремонт был сделан только в этом году, вся коммуникация проведена в 2020 году. Ничего не может сломаться еще долгие годы.

https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/dom_358m_na_uchastke_11sot_2625531514

В ходе анализа публикации было установлен точный адрес: город Казань, ж.м. Плодопитомник, ул. Лесная, 8, фактическая площадь жилого дома составляет 356,6 кв.м, площадь земельного участка – 1137,5 кв.м.

Аналог №4

Авто Недвижимость Работа Услуги Ещё

Казань
Метр

Казань · Недвижимость · Дома, дачи, коттеджи · Купить · Дома

Дом 425 м² на участке 8,9 сот.

33 999 000 Р ▾

79 998 Р за м²

♥ Добавить в избранное
⚙ Сравнить
📌 Добавить заметку

8 958 746-19-86

STONE CITY

Агентство
На Avito с апреля 2011 🌟
Завершено 1259 объявлений

Реквизиты проверены

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Чернов Роман

О доме

Количество комнат: 7	Год постройки: 2000
Площадь дома: 425 м ²	Материал стен: кирпич
Площадь участка: 8,9 сот.	Санузел: в доме
Этажей в доме: 3	Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
Для отдыха: баня или сауна	Ремонт: евро
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Способ продажи: возможна ипотека

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Алтан, 8

● Дубравная ⚡ 11–15 мин.
● Проспект Победы ⚡ 21–30 мин.
Показать карту ▾

Описание

Арт: 22921497

- Продаётся дом в Алтане.
- Общая площадь 425 кв. м
- площадь земли 8,90 сот.
- винная комната
- камин
- спорт.зал
- вишнёвый сад
- гараж с пультом управления
- круглосуточное видеонаблюдение
- летняя кухня
- баня
- ровный облагоустроенный участок
- яблочный сад
- цокольный этаж
- на 3 этаже бар со столом для игры в покер
- 2 этаж - только закончили ремонт
- Блочный фундамент.
- Черепичная крыша.
- Категория земли ИЖС.
- Централизованная канализация.
- Вода из водопровода.
- Магистральный газ.
- К объекту идёт асфальтовая дорога.
- Республика Татарстан по адресу Алтан,
- в Приволжском районе г. Казань
- ближайшее метро (Проспект Победы, Дубравная).

Звоните! Организуйте просмотр в удобное для вас время!
С Уважением, Роман с Маргаритой

№ 2346905875 18 ноября в 10:50 2373 просмотра (+1 сегодня)
Пожаловаться

О доме

Количество комнат: 7	Год постройки: 2000
Площадь дома: 425 м ²	Материал стен: кирпич
Площадь участка: 8.9 сот.	Санузел: в доме
Этажей в доме: 3	Коммуникации: электричество, газ, отопление, канализация
Для отдыха: баня или сауна	Ремонт: евро
Категория земель: индивидуальное жилищное строительство (ИЖС)	Способ продажи: возможна ипотека

Расположение

Республика Татарстан, Казань, ул. Алтан, 8

● Дубравная 🚶 11–15 мин. ● Проспект Победы 🚶 21–30 мин. [Показать карту](#) ▾

Описание

Арт. 22921497

- Продаётся дом в Алтане.
 - Общая площадь 425 кв.м
 - площадь земли 8.90 сот.
 - винная комната
 - камин
 - спорт.зал
 - вишнёвый сад
 - гараж с пультом управления
 - круглосуточное видеонаблюдение
 - летняя кухня
 - баня
 - ровный облагороженный участок
 - яблочный сад
 - цокольный этаж
 - на 3 этаже бар со столом для игры в покер
 - 2 этаж - только закончили ремонт
 - Блочный фундамент.
 - Черепичная крыша.
 - Категория земли ИЖС.
 - Централизованная канализация.
 - Вода из водопровода.
 - Магистральный газ.
 - К объекту идёт асфальтовая дорога.
 - Республика Татарстан по адресу Алтан,
 - в Приволжском районе г. Казань
 - ближайшее метро (Проспект Победы, Дубравная).
- Звоните! Организуем просмотр в удобное для вас время!
С Уважением, Роман с Маргаритой

https://www.avito.ru/kazan/doma_dachi_kottedzhi/dom_425m_na_uchastke_89sot_2346905875

В ходе анализа публикации было установлен точный адрес: город Казань, ж.м. Плодопитомник, ул. Алтан, д. 8, фактическая площадь жилого дома составляет 425,6 кв.м, площадь земельного участка – 870 кв.м.

В связи с отсутствием практики открытого доступа к информации о заключенных сделках и обнародования результатов сделок, использованы данные о предложениях к продаже сопоставимых жилых домов. Поправка на уторгование определялась на основе Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилые дома (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, ISBN 978-5-6048894-1-1, Нижний Новгород, 2022 г., стр. 210). Скидки на цены на коттеджи находятся в доверительном интервале 5,2-12,3%. Среднее значение – 8,8%.

Выбор конкретного значения этой величины осуществляет оценщик внутри приведенного диапазона с учетом факторов ликвидности, характерных для оцениваемого объекта.

В нашем случае объект оценки позиционируется в сегменте активного рынка, поскольку объект расположен в пригороде Казани, с развитым рынком загородной жилой недвижимости. Корректировка на торг была выбрана на уровне среднего значения интервала 8,8%.

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 109

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Дачи	9,5%	5,7%	13,3%
2. Дома	8,3%	4,8%	11,8%
3. Таунхаусы	8,4%	4,9%	11,9%
4. Коттеджи	8,8%	5,2%	12,3%

Для определения стоимости объектов по сравнительному подходу воспользуемся методом корректировок. В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры:

1. Состав передаваемых прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Дата продажи.
5. Благоустройство и улучшения земельного участка.
6. Конструктивное исполнение (материал стен).
7. Месторасположение.
8. Масштаб (ликвидность).
9. Внутренняя отделка.
10. Единицы сравнения (площадь здания и площадь земельного участка).

Для выполнения расчетов были подобраны 4 объекта-аналога для сравнения по выделенным параметрам. Рассмотрим особенности корректировок по отдельным элементам сравнения.

- **Корректировка на состав передаваемых прав.** Во всех рассматриваемых случаях передавались права собственности на недвижимость без каких-либо обременений, поэтому все корректировки равны нулю.

- **Корректировка на условия финансирования.** При заключении договоров купли-продажи во всех рассматриваемых случаях предполагалась единовременная оплата, без рассрочки.

- **Корректировка на условия продажи.** Условия продажи во всех случаях были типичными, рыночными.

- **Корректировка на дату продажи.** Рассчитывается по фактическим данным об изменении уровня цен на аналогичную недвижимость в конкретном регионе.

• **Хозяйственные постройки.** Хозяйственные постройки представляют собой дополнительные строения и сооружения, расположенные на земельном участке домовладения. Обычно к ним относятся постройки непосредственно хозяйственного назначения – это сараи, теплицы, гаражи и т.д., а также строения, предназначенные для отдыха и досуга – беседки, бани, бассейны, зоны для барбекю и прочие. Дополнительные постройки хозяйственного назначения положительно влияют на эксплуатационные характеристики домовладения и, как следствие, увеличивают стоимость единого объекта недвижимости.

В нашем случае объект оценки, как и сравниваемые объекты, имеют дополнительные хозяйственные постройки. Поэтому введение корректировок на улучшения земельного участка по аналогам не требуется.

• **Корректировка конструктивное исполнение (материал стен).** Материал стен жилого дома является одним из наиболее значимых ценообразующих факторов для потенциальных покупателей жилья. Этот фактор влияет на долговечность службы объекта, экологичность, на его тепло- и шумоизоляционные характеристики.

Объект оценки представлен новым жилым домом, стены – клееный брус. Сравнимые объекты также представлены кирпичными домами. Поэтому требуется введение корректировок на конструктивное исполнение (материал стен).

Корректировка определена на основании Справочника оценщика недвижимости 2022. Жилые дома (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, ISBN 978-5-6048894-1-1, Нижний Новгород, 2022 г., стр. 153 и составляет при переходе от стен из клееного бруса к кирпичным стенам 0,82, или (-18%). Данная корректировка применима для всех аналогов.

Матрица коэффициентов

Таблица 57

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

• **Корректировка на месторасположение.** Сопоставимые объекты могут находиться в разных районах, различающихся по уровню цен, и иметь отличное друг от друга окружение, влияющее на уровень конкуренции и экономическую привлекательность. Считаем, что в нашем случае подобранные в качестве аналогов жилые дома имеют сравнительно одинаковое местоположение, поскольку расположены в одном населенном пункте. Поэтому введение корректировок на месторасположение, назначение не требуется.

• **Масштаб (ликвидность) жилого дома.** На стоимость 1 кв.м квартиры, жилого дома влияет и величина площади – чем меньше площадь, тем дороже удельный показатель. Это обусловлено объективными причинами. Небольшие объекты более ликвидны, т.к. количество потенциальных

покупателей небольших объектов больше. Крупные объекты недвижимости в состоянии приобрести крайне ограниченное количество лиц.

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

В нашем случае площадь оцениваемого дома составляет 363,4 кв.м, а площади объектов-аналогов отличаются от площади оцениваемого жилого дома. Исследования рынка загородных брусчатых жилых домов показали, что площадь является важным ценообразующим фактором и требуется введение корректировки на масштаб.

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

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

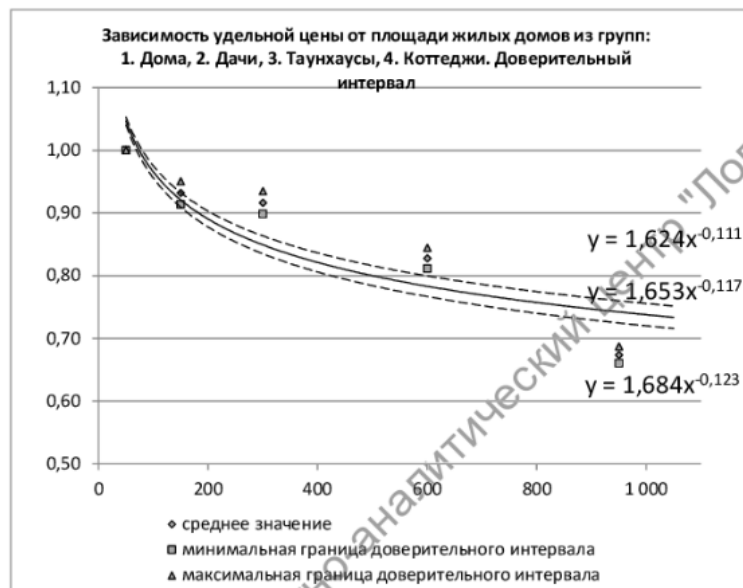
Необходимость внесения поправки на масштаб обусловлена лишь в тех случаях, когда по данным рынка четко прослеживается закономерность, отражающая снижение удельной стоимости единицы площади объекта при увеличении его общей площади.

Следует отметить, что скидка на масштаб снижается с увеличением площади объекта. Подтвердить корректировки на масштаб рыночными данными, в силу слаборазвитого рынка, не имелось возможности. Поэтому корректировка на масштаб определена на основе Справочника оценщика недвижимости-2022. Жилые дома (научное руководство издания, общее редактирование: Лейфер Л. А., Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, ISBN 978-5-6048894-1-1, Нижний Новгород, 2022 г., стр. 148).

В справочнике приведена зависимость удельной цены от величины площади, построен график с наложением степенной линии тренда. Полученная зависимость имеет следующий вид: $1,653 * S^{-0.117}$. На основе данной зависимости рассчитываются корректировки на масштаб по формуле: $(1,653 * S_{oo}^{-0.117}) / (1,653 * S_{oa}^{-0.117}) - 1$, где S_{oo} и S_{oa} – площадь объекта оценки и объекта-аналога соответственно.

Справочник оценщика недвижимости-2022. Жилая недвижимость. Жилые дома.
Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка недвижимости.
Полная версия.

Графики зависимостей

Рис. 20¹⁶

- **Корректировка на состояние внутренней отделки.** Оценщик совместно с Заказчиком объекта оценки лично осмотрел объект оценки 30.11.2022. Имелась возможность только наружного осмотра жилого дома. Осмотр помещений жилого дома не проводился, т.к. по устной информации, предоставленной Заказчиком оценки, собственник жилого дома с земельным участком не отвечает на телефонные звонки, что приводит к невозможности обеспечения осмотра объекта оценки.

В соответствии с заданием на оценку, сформулированного Заказчиком, оценка жилого дома должна проводиться, исходя из допущения, что на дату оценки в жилом доме состояние отделочных работ, пригодное для проживания.

Стены жилого дома выполнены из клееного бруса. Клееный брус не нуждается в дополнительной облицовке, поэтому внутренняя отделка дома чаще всего выполняется в первоначальном виде. Такой вариант отделки используется для создания интерьера в стиле эко или лофт.

Во всех случаях отделка помещений аналогов хорошая, пригодная для проживания. Поэтому введение корректировок на состояние внутренней отделки не требуется.

- **Разница в площадях жилого дома и аналогов.** Расчет разницы производим по формуле:

$$\frac{Ц}{S_a} \cdot (S_o - S_a), \text{ где}$$

- $Ц$ – цена сопоставимого объекта после введения предшествующих корректировок;
 S_a – общая площадь по внутреннему обмеру объекта-аналога, кв.м;
 S_o – общая площадь по внутреннему обмеру объекта оценки, кв.м.

- **Корректировка на площадь земельного участка.**

Каждый сравниваемый объект-аналог имеет земельный участок, площадь которого индивидуальна для каждого жилого дома.

При прочих равных условиях привлекательность единого объекта недвижимости возрастает с увеличением площади земельного участка под жилым домом.

Как показали расчеты, средний удельный показатель стоимости земельного участка составляет 9680 руб./кв.м. Данный показатель будет использован по всем объектам-аналогам. Расчет корректировок производим по формуле:

$$C_{3y} \cdot (S_o - S_a), \text{ где}$$

- C_{3y} • удельный показатель стоимости земельного участка объекта оценки (объекта-аналога);
 S_a • площадь земельного участка объекта-аналога, кв.м;
 S_o • площадь земельного участка объекта оценки, кв.м.

• **Определение весов при согласовании расчетов.**

Процедуру можно упростить, применив математический способ расчета весовых коэффициентов. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

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

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A - сумма корректировок по всем аналогам;

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

S_1 - сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 - сумма корректировок 2-го аналога;

S_n - сумма корректировок n -го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1 / (|S_A| + 1)$, в результате получим:

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

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Исследования показали, что чем больше корректировки по сравниваемым объектам, тем меньше ее вес и при увеличении величин корректировок разница в весах снижается.

В качестве объектов-аналогов подбирались максимально близкие к оцениваемому объекту по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, существенным с точки зрения их настоящего использования, табл. 13.3.

Таблица 13.2 Корректировка значения единицы сравнения для объекта оценки

№ п/п	Наименование показателя	Ед. изм.	Объект оценки г. Казань, ж.м. Плодопитомник, ул. Славная, д. 18 д Жилой дом с участком	Сопоставимые объекты			
				г. Казань, ж.м. Плодопитомник, ул. Снежная, 26 Жилой дом с участком	г. Казань, ж.м. Плодопитомник, ул. Каенлы, 14 Жилой дом с участком	г. Казань, ж.м. Плодопитомник, ул. Лесная, 8 Жилой дом с участком	г. Казань, ж.м. Алтан, ул. Алтан, д. 8 Жилой дом с участком
				Источник информации: сайты объявлений avito.ru; cian.ru			
1	2	3	4	5	6	7	8
1 Характеристика объекта							
1.1	Состав передаваемых прав	–	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
1.2	Условия финансирования	–	Единовременно	Единовременно	Единовременно	Единовременно	Единовременно
1.3	Условия продажи	–	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
1.4	Дата продажи	–	–	2022, инфляция: 0%	2022, инфляция: 0%	2022, инфляция: 0%	2022, инфляция: 0%
1.5	Благоустройство и улучшения участка	–	Имеется	Имеется 0%	Имеется 0%	Имеется 0%	Имеется 0%
1.6	Конструктивное исполнение	–	брусчатый	кирпичный -18%	кирпичный -18%	кирпичный -18%	кирпичный -18%
1.7	Месторасположение	–	См. раздел 9.2	Одинаковое 0%	Одинаковое 0%	Одинаковое 0%	Одинаковое 0%
1.8	Масштаб (ликвидность)	–	0,8293	0,8616 -3,8%	0,8909 -6,9%	0,8311 -0,2%	0,8141 1,9%
1.9	Внутренняя отделка	-	современная отделка	аналогично	аналогично	аналогично	аналогично
1.10	Площадь жилого дома	кв.м	363,4	262,1	197,0	356,6	425,6
1.11	Площадь земельного участка	кв.м	1 000	800	959	1 138	870
1.12	Цена предложения	руб.	–	29 000 000	19 985 000	30 990 000	33 999 000
	- в уд. измерении за 1 кв.м	руб.	–	110 645	101 447	86 904	79 885
1.13	Скидка на торг	%	–	8,8%	8,8%	8,8%	8,8%
1.14	Цена продажи	руб.	–	26 450 000	18 230 000	28 260 000	31 010 000
	- в удельном измерении за 1 кв.м	руб.	–	100 916	92 538	79 248	72 862
2 Корректировка цен продажи, руб.							
2.1	Передаваемые права	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	26 450 000	18 230 000	28 260 000	31 010 000
2.2	Условия финансирования	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	26 450 000	18 230 000	28 260 000	31 010 000

Таблица 13.2 Продолжение

1	2	3	4	5	6	7	8
2.3	Условия продажи	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	26 450 000	18 230 000	28 260 000	31 010 000
2.4	Дата продажи	–	–	0	0	0	0
	Скорректированная цена	–	–	26 450 000	18 230 000	28 260 000	31 010 000
2.5	Благоустройство и улучшения	–	–	0	0	0	0
	Корректировка в процентах	–	–	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена	–	–	26 450 000	18 230 000	28 260 000	31 010 000
2.6	Материал стен	–	–	-4 761 000	-3 281 400	-5 086 800	-5 581 800
	Корректировка в процентах	–	–	-18%	-18%	0%	0%
	Скорректированная цена	–	–	21 689 000	14 948 600	23 173 200	25 428 200
2.7	Месторасположение	–	–	0	0	0	0
	Корректировка в процентах	–	–	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена	–	–	21 689 000	14 948 600	23 173 200	25 428 200
2.8	Масштаб (ликвидность)	–	–	-813 584	-1 033 445	-51 158	474 425
	Корректировка в процентах	–	–	-3,8%	-6,9%	-0,2%	1,9%
	Скорректированная цена	–	–	20 875 416	13 915 155	23 122 042	25 902 625
2.9	Внутренняя отделка	–	–	0	0	0	0
	Корректировка в процентах	–	–	0%	0%	0%	0%
	Скорректированная цена	–	–	20 875 416	13 915 155	23 122 042	25 902 625
2.10	Площадь жилого дома	–	–	8 068 217	11 753 714	440 914	-3 785 581
	Корректировка в процентах	–	–	39%	84%	2%	-15%
	Скорректированная цена	–	–	28 943 633	25 668 869	23 562 956	22 117 044
2.11	Площадь земельного участка	–	1 000	800	959	1 138	870
	Стоимость зем.участка, руб./кв.м	–	9 680	9 680	9 680	9 680	9 680
	Стоимость зем.участка, руб.	–	9 680 000	7 744 000	9 283 120	11 011 000	8 421 600
	Корректировка в абсолют.выр.	–	–	1 936 000	396 880	-1 331 000	1 258 400
	Корректировка в процентах	–	–	7%	2%	-6%	6%
	Скорректированная цена	–	–	30 879 633	26 065 749	22 231 956	23 375 444
3	Удельный вес	-	–	0,21	0,17	0,33	0,29
	- показатель совокупной корректировки	%	–	67,1%	110,9%	7,8%	22,2%
	- коэффициент соответствия объекту оценки	-	–	1,491	0,901	12,859	4,511
	- сумма коэффициентов соответствия	-	–			19,762	
4	Стоимость по методу сравнения продаж (округленно)	руб.	–			25 045 000	

Стоимость жилого дома с земельным участком, определенная сравнительным подходом, составляет: **25 045 000 рублей**, или 68 919 руб./кв.м.

Рассчитанная величина стоимости соответствует рыночным данным и позиционируется в нижней границе диапазона цен на аналогичные дома согласно проведенного анализа рынка недвижимости (43 357 – 234 082 руб./кв.м), табл. 10.3 настоящего отчета. Сопоставимые аналоги выбраны с в сравнительной близости от оцениваемого жилого дома (один населенный пункт – г. Казань, жилой массив Плодопитомник, Алтан, близлежащие улицы).

14. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Ст. 11 ФСО V определяет, что доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

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

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

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

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

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

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

Обоснование отказа от использования доходного подхода

Основным мотивом отказа от применения того или иного подхода является отсутствие или низкая достоверность необходимой для применения этого подхода информации. В некоторых случаях, отказ от применения подхода может быть связан с нецелесообразностью или плохой применимостью результатов подхода для данного типа объекта оценки. Основные случаи отказа от применения подходов связаны с низкой достоверностью возможных результатов.

Но не только отсутствие рыночной информации может служить поводом для отказа от использования того или иного подхода. Отказ от использования какого-либо подхода к оценке допускается, если таковой не отражается негативно на точности получаемого результата.

Допустимость отказа может быть связана с тем, что потенциальные покупатели, принимая решение о цене покупки объекта, не ориентируются на возможные доходы от аренды, а отталкиваются от его потребительских свойств и их ценности. Т.е. если мотивы поведения участников данного сегмента рынка не имеют никакого отношения к принципам, на которых основывается соответствующий подход к оценке.

Необходимость применения методов того или иного подхода снижается в той степени, в какой они перестают отражать модель поведения участников рынка.

Результат по доходному подходу в максимальной степени соответствует рыночной стоимости только в том случае, когда потеря арендного дохода неизбежно ведет к полной или достаточно существенной потере стоимости объекта. Так, если гипотетически предположить, что допустимо было бы поставить перед новым собственником ограничение (обременение), влекущее невозможность сдачи объекта недвижимости в аренду, то не в отношении всякой недвижимости это обстоятельство отразилось бы на рыночной стоимости.

Рассмотрим ситуацию, когда оценщик принял решение рассчитать стоимость объекта оценки, в отношении которого доступна рыночная информация об арендных ставках аналогичных объектов. Предположим, он смог последовательно рассчитать арендные платежи, валовый доход, недозагрузку и операционные расходы, что позволило получить величину чистого дохода. Далее необходимо рассчитать ставку капитализации. Последнюю рекомендуется рассчитывать методом рыночной экстракции. Но природу или точнее экономическое содержание ставки капитализации и самого метода капитализации отражает классическая формула (модель) Гордона. Последняя связана с рядом известных допущений. Чтобы устранить различия между реальностью и данными допущениями возникает необходимость учесть в ставке капитализации некоторые обстоятельства, самые критичные из которых – это возможность дополнительного дохода от роста цен на саму недвижимость и наличие остаточной стоимости объекта после потери арендного дохода. Данные проблемы детально рассматриваются Лейфером Л.А. в Справочнике оценщика недвижимости (Том. 2, 2014 г.).

Насколько доход от роста цен на саму недвижимость более существенен, чем непосредственно доход от аренды, настолько причинно-следственная связь между арендой и стоимостью ослабевает. Возможность сохранения значительной остаточной стоимости объекта после потери арендного дохода также существенным образом снижает ставку капитализации, достоверность результата доходного подхода и нивелирует влияние арендных доходов на итоговую величину рыночной стоимости.

Федеральные стандарты оценки содержат следующие положения в отношении доходного подхода.

Доходный подход – способ оценки имущества, основанный на определении стоимости будущих доходов от его использования. Согласно, данному подходу стоимость объекта оценки определяется его потенциальной способностью приносить доход.

Доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

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

Доходный подход соединяет в себе оправданные расчеты будущих доходов и расходов в соответствии с требованиями инвестора. Требования к конечной отдаче отражают различия в рисках, учитывая тип недвижимости, местоположение, условия и возможности регионального рынка и др.

Определение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено применением метода капитализации дохода и метода дисконтирования денежных потоков.

Преимущества методов оценки, используемых в рамках доходного подхода, следующие: только доходный подход ориентирован на будущее, то есть учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат инвестиций и т. д.; учитывается рыночный аспект, поскольку требуемая ставка дохода вычисляется с использованием реальных рыночных данных.

Недостатки доходных методов состоят в трудностях, связанных с прогнозированием будущих событий, в особенности на долгосрочную перспективу.

В соответствии с международными стандартами оценки (ч. 2, доп. 1, п. 8 «Доходная недвижимость и механизм инвестиций»), для применения доходного подхода в первую очередь необходимо определить потенциальную способность недвижимости приносить доход.

Определяющим фактором являются мотивы приобретения объекта и вытекающий из них текущий способ его использования.

Мотивы, по которым приобретается недвижимость как таковая, включают:

- использование для удовлетворения физиологических запросов (например, в качестве жилья) и некоторых других потребностей;
- использование для удовлетворения психологических запросов (например, из соображений престижа);
- использование для удовлетворения хозяйственных нужд;
- средство страхования сбережений от обесценения (в условиях инфляции);
- получение дохода.

В соответствии с международными стандартами оценки (пункт 5.12.2 МР 1 «Оценка стоимости недвижимого имущества») **доходный подход особенно важен для объектов имущества, которые покупаются и продаются, исходя из их способности приносить доходы.**

Доход, который способен принести объект недвижимости, определяется тем, насколько высоко рынок оценивает присущие объекту свойства (месторасположение, размер и форма земельного участка, характеристика улучшений на участке).

Существуют две основные формы получения дохода от операций с недвижимостью: периодический арендный доход и выручка от продажи объекта в конце периода владения.

Кроме того, в результате исследования рынка не было выявлено предложений зданий подобного конструктивного исполнения в аренду.

Мотивы приобретения подобной недвижимости большинства участников рынка не связаны с извлечением дохода. Применение доходного подхода заведомо даст заниженный результат.

Учитывая то обстоятельство, что доходному подходу и без того присущи недостатки субъективности, применение доходного подхода в данном случае приведет к существенным погрешностям.

Таким образом, отказ от применения доходного подхода в данном случае связан одновременно с несколькими обстоятельствами. Во-первых, это отсутствие необходимой рыночной информации, позволяющей с надлежащей степенью достоверности спрогнозировать величину и стабильность денежных потоков от аренды. Во-вторых, для данного сегмента рынка, на котором позиционируется объект оценки (как территориально, так и по назначению), доходы от аренды не лежат в основе мотивации потенциальных покупателей. В-третьих, отказ от использования доходного подхода к оценке в данном случае не отражается негативно на точности получаемого результата.

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

15.1. Описание процедуры согласования

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

15.2. Обоснование выбора использованных весов

Согласование полученных показателей стоимости заключается в сведении трёх стоимостных показателей, полученных на основе подходов по затратам, сопоставимым продажам и доходам к единой итоговой средневзвешенной величине рыночной стоимости оцениваемых объектов.

Затратный подход. Этот подход заключен в расчете восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа. В основном полезен для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых нет рынка, либо для объектов с незначительным износом.

Доходный подход. Доходный подход отражает намерения потенциального инвестора, однако при его использовании применяется достаточно много субъективных предложений, что может быть отнесено к недостаткам данного подхода. Учитывая экономическую ситуацию, сложившуюся в стране на сегодняшний день трудно прогнозировать такие цифры как ставка дисконта, процент инфляции и т.п.

Сравнительный подход. Сравнительный подход основывается на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи, основываясь на информации об аналогичных сделках. Другими словами, этот подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленное на продажу имущество заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Согласование – получение итоговой величины стоимости объекта оценки как обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Оценщик определяет, в какой степени результат того или иного подхода соответствует данным рынка, не противоречит ли им, руководствуясь критериями согласования, такими как: соответствие используемого подхода цели, назначению оценки, типу оцениваемой недвижимости и т.п.; точность расчетов, прогнозов, предположений, проведенных в рамках применения каждого подхода, достоверность и актуальность использованной информации. На основании проведенного тщательного анализа и профессионального опыта оценщик определяет окончательное значение стоимости путем взвешивания результатов, полученных применением различных подходов.

Имевшиеся в распоряжении оценщиков данные о состоянии оцениваемого объекта позволили использовать при выполнении данной работы затратный подход. Затратный подход в наибольшей степени учитывает затраты на создание подобного объекта. Однако в отличие от подхода сравнительного анализа продаж он не может в полном объеме учесть затруднения в поисках потенциального покупателя, которому необходим был бы объект именно с таким функциональным назначением, а также с особенностями конструктивных и планировочных решений и с данным местоположением. Результат стоимости, полученный применением затратного подхода к оценке недвижимости, но не учитывает его коммерческую привлекательность и состояние рынка недвижимости в регионе. В нашем случае принято решение об отказе от применения затратного подхода.

Степень развития рынка недвижимости на дату оценки, наличие достаточного объема информации по сделкам с сопоставимыми объектами для проведения достоверного сравнительного анализа, а также отсутствие у объекта оценки исключительных экономических выгод или каких-либо обременений, не отражающих общее состояние рынка, позволяют подходу сравнительного анализа продаж присвоить максимальный рейтинг 10 баллов.

Доходный подход не использовался ввиду того, что объект оценки предполагается использовать как жилое помещение в личных целях, что не связано с получением дохода. Учитывая

некоммерческий характер, степень готовности и техническое состояние объектов недвижимости, входящих в состав объекта оценки, считаем, что результаты по затратному и сравнительному подходу позволяют получить достоверную итоговую величину рыночной стоимости объекта оценки.

Согласование полученных результатов производится по формуле:

$$(C_z * R_z + C_p * R_p) / (R_z + R_p), \text{ где}$$

C - стоимость объекта, рассчитанная по одному из методов; R - рейтинг каждого метода.

Мы присвоили: 1. Затратному подходу – 0 баллов,

2. Подходу сравнительного анализа продаж – 10 баллов.

Проведенные расчеты и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

Таблица 15.1 Согласование подходов при определении рыночной стоимости объекта

Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Результаты расчетов по			Рыночная стоимость, руб.	Удельный показатель рыночной стоимости, руб./кв.м
		затратному подходу, руб.	сравнительному подходу, руб.	доходному подходу, руб.		
Жилой дом с земельным участком	363,4	отказ	25 045 000	отказ	25 045 000	68 919

Рыночная стоимость единого объекта недвижимости (жилого дома и земельного участка) составляет **25 045 000 руб.**

Для определения рыночной стоимости жилого дома от рыночной стоимости единого объекта недвижимости (жилого дома и земельного участка) воспользуемся методом выделения. Тогда стоимость жилого дома составит:

$$15\,365\,000 \text{ руб.} = 25\,045\,000 \text{ руб.} - 9\,680\,000 \text{ руб.}$$

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

Рыночная стоимость жилого дома с земельным участком составляет:

25 045 000 (Двадцать пять миллионов сорок пять тысяч) рублей

в том числе:

рыночная стоимость жилого дома составляет:

15 365 000 (Пятнадцать миллионов триста шестьдесят пять тысяч) рублей,

рыночная стоимость земельного участка составляет:

9 680 000 (Девять миллионов шестьсот восемьдесят тысяч) рублей.

15.3. Суждение о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки

Статьей 3 Закона об оценке установлено, что рыночная стоимость является наиболее вероятной ценой, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке. Для каждого объекта, оборачивающегося на рынке, существует некоторый диапазон цен, по которым может быть совершена сделка, а Оценщик определяет наиболее вероятную величину из указанного диапазона. Важно понимать, что рыночная сделка может быть совершена по значениям, лежащим внутри рыночного диапазона цен.

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

Для целей выполнения данного пункта ФСО №7 Оценщиком была использована методика, изложенная в Практических рекомендациях по определению возможных границ интервала итоговой стоимости, авторы: Ильин М.О., к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет», Лебединский В.И., к.э.н., Первый вице-президент, Председатель Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет».

Погрешность определения стоимости объекта оценки обуславливается следующими составляющими:

- погрешность исходных данных;
- погрешность методов расчета;
- субъективная погрешность, вносимая Оценщиком.

Погрешность исходных значений – исходные данные, используемые в расчетах, имеют свои рыночные разбросы, обусловленные указанными выше объективными и рыночными составляющими.

Погрешность методов расчета – каждая методика расчета привносит в итоговый результат свою собственную погрешность (ошибку).

Графически процесс формирования погрешности на примере метода сравнения продаж в сравнительном подходе к оценке показан на рис. 15.1, 15.2.



Рис. 15.1. Общая схема внесения корректировок

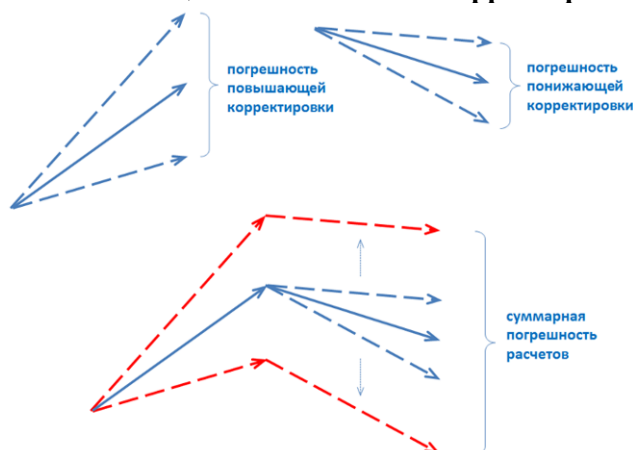


Рис. 15.2. Погрешность корректировок и суммарная погрешность расчета при двух корректировках

С некоторым упрощением суммарная погрешность расчетов может быть определена по следующей формуле:

$$\rho = \sum_{i=1}^n K_i \times D_{K_i}, \quad (1)$$

где: ρ - суммарная погрешность расчета, %;
 K_i - размер i – ой корректировки, %;
 D_{K_i} - погрешность внесения i – ой корректировки.

В реальной оценочной практике расчет статистическими методами затруднен в связи со сложностью определения показателей DK_i . Вместе с тем можно указать определенные ориентиры. Например, поверхностный анализ данных «Электронного справочника оценщика» на портале «Оценщики и Эксперты» показывает, что при уровне доверия 0,9 погрешность корректировок, вносимых на основе экспертного мнения, составляет порядка 33% (наиболее вероятная величина корректировки лежит в диапазоне: математическое ожидание $\pm 1/3$ математического ожидания). При расчетном обосновании корректировок их точность обычно выше.

Дополнительно возникает вопрос соотношения диапазонов, обусловленных рыночной конъюнктурой и погрешностью расчетов. Например, рыночный разброс цен, обусловленный объектно-рыночными аспектами, составляет 20%, а суммарная погрешность расчетов – 30%. Что должен брать оценщик за основу суждения о возможных границах интервала: 20%, 30% или их комбинацию? Можно предположить, что величина суммарной погрешности не будет превышать максимального значения по двум показателям. Например, если оценивается стандартная однокомнатная квартира в городе-миллионнике, разброс цен находится на уровне $\pm 5\%$ (см. таблицу далее). Если суммарная погрешность расчетов превысит данную величину, интервал можно расширить.

Первым и вторым критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка – табл. 15.2.

Таблица 15.2 Примеры диапазонов, в которых может лежать рыночная стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

На основе имитационного моделирования влияние качества (детализации) информации можно оценить в размере 0,8 – 1,2 от диапазона стоимости, указанного в таблице выше.

Итоговый интервал определяется по следующей формуле:

$$i = i_{1,2} \times k_3, \quad (2)$$

где: i - итоговый интервал стоимости;

$i_{1,2}$ - интервал стоимости по критерию 1 и 2 (развитость рынка, оборачиваемость объектов);
 k_3 - значение критерия 3 (0,8; 1,0 или 1,2).

Итоговая взаимосвязь указанных критериев и диапазона стоимости объектов недвижимости может быть представлена в виде трехмерной матрицы – рис. 15.3.

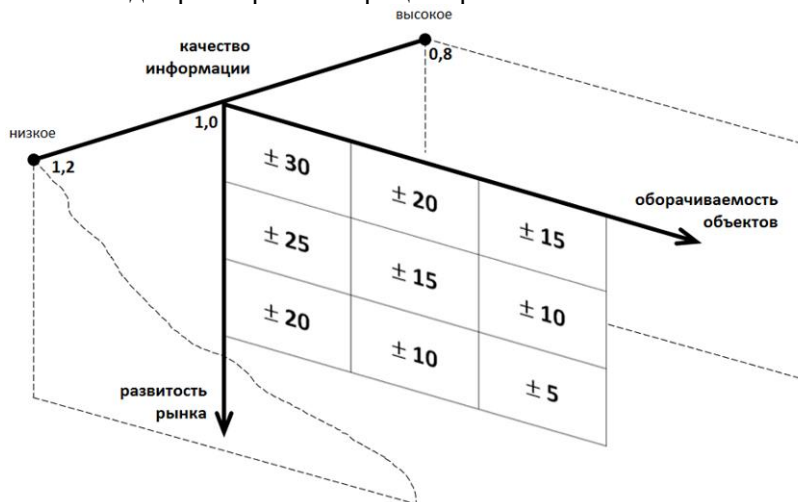


Рис. 15.3. 3D-матрица интервалов стоимости

В аналитическом виде наиболее распространенные виды интервалов можно представить следующим образом:

- величина b лежит в интервале от a до c , не включая их. Это открытый интервал, который обозначается как $(a; c)$;
- величина b лежит в интервале от a до c , включая их. Это закрытый интервал, который обозначается как $[a; c]$.

Поскольку в законе об оценочной деятельности не конкретизирован вид интервала, можно рекомендовать указывать более общий закрытый интервал – использовать оборот «включительно».

В эконометрике (разделе математической статистики, занимающейся изучением зависимостей между величинами экономического характера, прежде всего стоимостью) общепринято упрощение, в соответствии с которым вероятностный характер рыночной стоимости описывается в виде нормального (гауссова) распределения – рис. 17.4. Таким образом, в большинстве оценочных ситуаций, если у Оценщика нет оснований считать иначе, границы интервала целесообразно отображать симметрично относительно результата оценки, полученного в отчете об оценке.

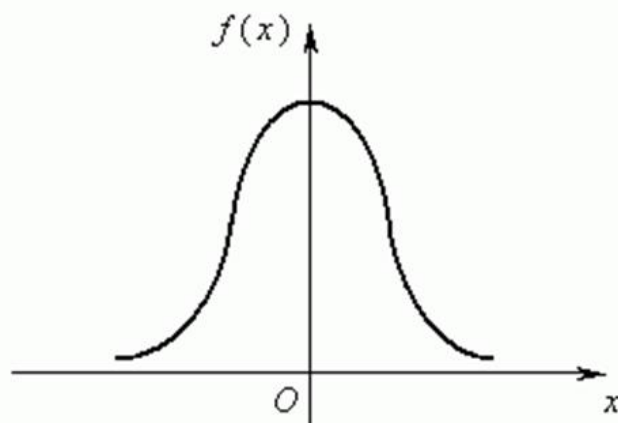


Рис. 15.4. Распределение Гаусса (нормальное распределение)

Отметим, что в некоторых работах эмпирически доказывается, что не всегда распределение рыночных цен соответствует нормальному. Например, в одном из источников отмечено, что подавляющее большинство распределений в малочисленных группах цен на гомогенные товары нельзя определить как нормальные, хотя их можно рассматривать как приблизительно симметричные

(исследование было посвящено рынку крупной и мелкой бытовой техники, электроники, компьютерных комплектующих и периферии, сантехники, инструмента и пр.).

Не ставя под сомнение полезность подобных исследований, отметим, что любое моделирование, в т.ч. экономико-математическое, к которому относится и оценка стоимости, рассматривает объект моделирования с некоторым разумным упрощением. В подавляющем большинстве случаев, если у Оценщика нет оснований считать иначе, упрощение рыночного распределения до уровня нормального видится оправданным, поскольку, с одной стороны, позволяет применить развитый статистико-математический аппарат анализа подобных распределений, а с другой – не вносит существенного искажения в результаты моделирования.

Правила оформления математических элементов в научной литературе показывают, что интервал обычно указывается одним из трех способов:

- 1) указание граничных значений интервала – от a до c ;
- 2) указание результата с возможным относительным разбросом – b в диапазоне $\pm 10\%$;
- 3) указание результата с возможным абсолютным разбросом – b в диапазоне $\pm 10\,000$.

При этом законодательство об оценочной деятельности не содержит запрета на округление промежуточных результатов оценки или других величин, указанных в отчете об оценке – информацию о границах интервала рекомендуется представлять в округленном виде.

Приведем расчет интервала (нижней и верхней границы) по объектам, входящим в состав объекта оценки; качество информации, использованной при проведении оценки, может быть охарактеризовано как «среднее», значение 1,0.

Для определения ширины интервала принимаем оборачиваемость активов: средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба).

По поводу расположения объекта. Объект расположен в жилом массиве, примыкающем к административной границе города Казани. Оборачиваемость объектов высокая, рынок продажи индивидуальных жилых домов активно развит. Поэтому, учитывая развитость рынка в регионе, а также достаточно близкое расположение от крупного города, определим развитость рынка как среднюю ($\pm 10\%$).

Соответственно, ширина интервала определяется как произведение: $\pm 10\% \times 1,0 = \pm 10\%$.

Далее приведен расчет границ интервала по объектам, входящим в состав объекта оценки.

Таблица 15.3 Расчет границ интервала по объектам, входящим в состав объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Нижняя граница, руб.	Верхняя граница, руб.
1	Жилой дом	15 365 000	13 829 000	16 902 000
2	Земельный участок	9 680 000	8 712 000	10 648 000
ИТОГО:		25 045 000	22 541 000	27 550 000

Из представленных расчетов следует, что стоимость объекта (жилого дома с земельным участком) может находиться в интервале: от 22 541 000 руб. до 27 550 000 руб.

Оценщик

Р.Ф. Рафиков

16. ПРИЛОЖЕНИЯ

- ✂ Фотографии объекта оценки.*
- ✂ Копии документов на оцениваемое имущество, представленных Заказчиком.*
- ✂ Копии документов, содержащих информацию об Оценщике.*
- ✂ Заключение специальных экспертиз: отсутствуют (эксперты не привлекались).*

Фотографии объекта оценки



Фото 1. Подъездные пути



Фото 2. Подъездные пути



Фото 3. Окружение объекта



Фото 4. Окружение объекта



Фото 5. Жилой дом



Фото 6. Жилой дом



Фото 7. Жилой дом



Фото 8. Жилой дом



Фото 9. Жилой дом



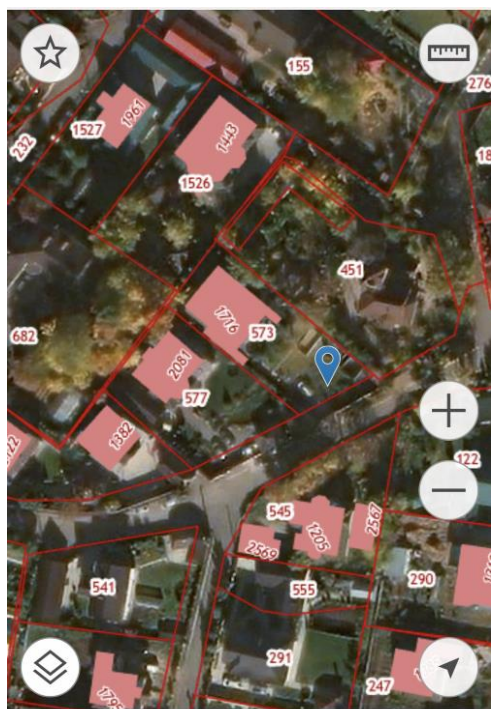
Фото 10. Жилой дом



Фото 11. Жилой дом



Фото 12. Жилой дом

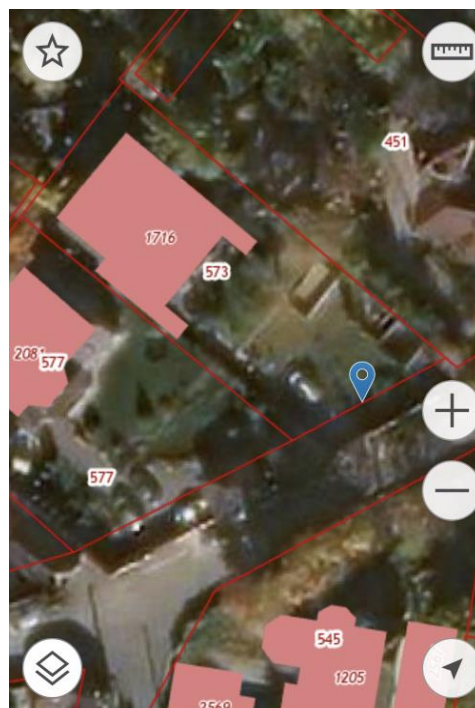


16:50:160602:573

Земельный участок



Фото 13. Геопозиция фотосъемки



16:50:160602:573

Земельный участок



Фото 14. Геопозиция фотосъемки

Копии документов на оцениваемое имущество, представленных Заказчиком

224682

Лист 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имеющиеся (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

19.04.2022г.

№ КУВИ-001/2022-59247932

На основании запроса от 19.04.2022, поступившего на рассмотрение 19.04.2022, сообщаем, что правообладателю Максимов Игорь Николаевич; дата рождения: 18.11.1969; Паспорт гражданина Российской Федерации серия: 92 04 № 146972 от 21.08.2003 выдан: Чистопольским ГРОВД Республики Татарстан; СНИЛС: 119-195-225 65; адрес места жительства или места пребывания: Республика Татарстан, р-н. Чистопольский, г. Чистополь, ул. 40 лет Победы, д. 4Б, кв. 23., в период с 01.01.2017 по 19.04.2022 принадлежали (принадлежат) следующие объекты недвижимости:

1	1.1	Вид объекта недвижимости:	Земельный участок	
		Кадастровый номер:	16:50:160602:573	
		Назначение объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	Индивидуальное жилищное строительство	
		Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, п. Плодопитомник.	
		Площадь:	1000	
	1.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	23.05.2007	
		номер государственной регистрации:	16-16-01/199/2007-007	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 01-2007-3694, выдан 19.04.2007	
	1.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		1.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:160602:573-16/203/2021-15
		1.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:160602:573-16/203/2021-14
		1.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:160602:573-16/203/2020-13
		1.3.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации:	16:50:160602:573-16/203/2020-11
		1.3.5	вид:	Запрещение регистрации
номер государственной регистрации:	16:50:160602:573-16/027/2020-10			

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН		
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП		имя, фамилия
	Сертификат: 807677571357403215711321783445626950 Владелец: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022		

1.3.6	вид:	Запрещение регистрации
	номер государственной регистрации:	16:50:160602:573-16/015/2020-9
1.3.7	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	16:50:160602:573-16/001/2019-8
1.3.8	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	16:50:160602:573-16/001/2019-7
1.3.9	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	16:50:160602:573-16/001/2019-6
1.3.10	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	16:50:160602:573-16/001/2019-5
1.3.11	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	16:50:160602:573-16/001/2019-4
1.3.12	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	16:50:160602:573-16/001/2019-3
1.3.13	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	16:50:160602:573-16/001/2019-2
1.3.14	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	16:50:160602:573-16/001/2017-1
1.3.15	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	номер государственной регистрации:	16-16/001-16/001/007/2016-5745/1
1.3.16	вид:	Ипотека
	номер государственной регистрации:	16-16-49/025/2014-394
дата государственной регистрации прекращения права:		данные отсутствуют

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП И.И.И. И.И.И. И.И.И. Сертификат: 89767757125740003715711381700447020059 Подлежит: Росреестр Действителен с 23.03.2021 по 23.06.2022
	И.И.И. И.И.И. И.И.И.

2	2.1	Вид объекта недвижимости:	Здание	
		Кадастровый номер:	16:50:160602:1716	
		Назначение объекта недвижимости:	Жилое	
		Виды разрешенного использования объекта недвижимости:	данные отсутствуют	
		Местоположение:	Республика Татарстан, г. Казань, Приволжский район, п. Плодопитомник, ул.Славная, д. 18 д	
		Площадь:	363.4	
	2.2	вид права, доля в праве:	Собственность	
		дата государственной регистрации:	21.11.2014	
		номер государственной регистрации:	16-16-48/029/2014-131	
		основание государственной регистрации:	Договор купли-продажи земельного участка, № 01-2007-3694, выдан 19.04.2007	
	2.3	Ограничение права и обременение объекта недвижимости:		
		2.3.1	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:160602:1716-16/203/2021-15
		2.3.2	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:160602:1716-16/203/2021-14
		2.3.3	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:160602:1716-16/203/2020-13
		2.3.4	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации:	16:50:160602:1716-16/203/2020-11
		2.3.5	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:160602:1716-16/027/2020-10
		2.3.6	вид:	Запрещение регистрации
			номер государственной регистрации:	16:50:160602:1716-16/015/2020-9
		2.3.7	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
			номер государственной регистрации:	16:50:160602:1716-16/001/2019-8
2.3.8	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости		
	номер государственной регистрации:	16:50:160602:1716-16/001/2019-7		
2.3.9	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости		
	номер государственной регистрации:	16:50:160602:1716-16/001/2019-6		

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
полное наименование должности	Имя, фамилия
М.П. Сертификат: 997670271957140321571130178344702050 Вид: Идентификация Действителен с 23.03.2021 по 23.03.2022	

Документ получен из ФГИС ЕГРН
Казанский отдел ГБУ МФЦ РТ
г. Казань, ул. Кулагина - д.1
Уполномоченный сотрудник
Галиев: Марина Николаевна
Время 10.00
Дата 21.04.22 М.П.

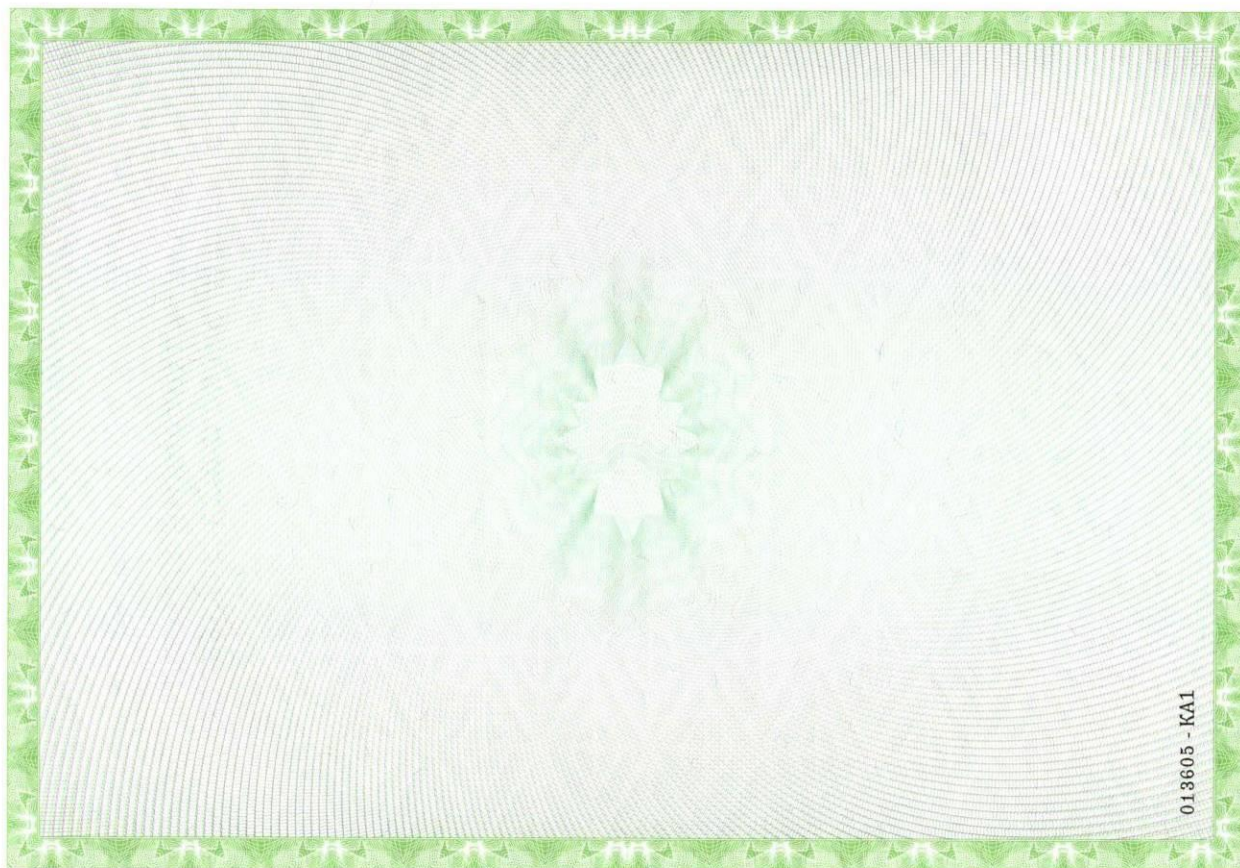
Галиев



Пронумеровано, прошнуровано и скреплено
печатью отдела
3
листов

Копии документов, содержащих информацию об Оценщике







Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 187/2005-ПП

ДОГОВОР
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-548-001491/22

«10» января 2022 г.

г. Казань

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. **Рафиков Руслан Фаимович**
Паспортные данные: серия 9204, номер 476770, выдан ОМ Азино-2 Советского р-на г. Казани от 13.05.2003 г.
Адрес регистрации: РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4а, кв. 135
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):** 3.1. С «23» января 2022 года по «22» января 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА:** 4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей**.
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. **9 600 (Девять тысяч шестьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **23.01.2022 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
- 6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.
- 8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
- 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. УВЕДОМЛЕНИЯ:** 11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	rafikov@list.ru	OsoKazan@ingos.ru
телефонная связь:	8-967-745-79-97	8(843) 567-27-67 доб. 474, 435

СТРАХОВАТЕЛЬ: Рафиков Руслан Фаимович

От Страхователя:  Р.Ф. Рафиков

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:  Е.В. Титова
Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 15.01.2021 г.

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-548-112842/21

«10» ноября 2021 г.

г. Казань

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Экспертно-аналитический центр "Логос"
Юридический адрес: 421001, РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4а, оф. 135
ИНН: 1657201731
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.
- 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 3.1. С «26» ноября 2021 года по «25» ноября 2022 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.
- 4. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ, ФРАНШИЗА):** 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.8.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.
- 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 29 325 (Двадцать девять тысяч триста двадцать пять) рублей за период страхования и подлежит уплате согласно следующему графику:
1. За период с «26» ноября 2021 г. по «25» мая 2022 г. сумма премии составляет 14 663,00 (Четырнадцать тысяч шестьсот шестьдесят три и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «26» ноября 2021 года;
2. За период с «26» мая 2022 г. по «25» ноября 2022 г. сумма премии составляет 14 662,00 (Четырнадцать тысяч шестьсот шестьдесят два и 00/100) рублей и подлежит уплате не позднее «26» мая 2022 года.
5.2. При неуплате премии (первого взноса) в срок, установленный в договоре страхования как дата уплаты премии (первого взноса), договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
Неуплата очередного страхового взноса в срок, установленный договором для его уплаты, признается отказом Страхователя от договора страхования. Моментом прекращения договора при этом является дата окончания оплаченного страхового периода. Страховщик освобождается от обязанности осуществлять страховую выплату в отношении случаев, произошедших с указанного момента прекращения договора страхования.
Оплаченным страховым периодом является часть предусмотренного договором срока страхования, пропорциональная отношению оплаченной премии ко всей премии, причитающейся по договору страхования
- 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:** 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «26» ноября 2021 года.
Страховая защита по настоящему Полису распространяется также на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (Специалистами страхователя) в период с «26» ноября 2015 года по «22» января 2017 года, но только в пределах лимита ответственности по всем и каждому страховому случаю в размере 30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей, в период с «23» января 2017 года по «25» ноября 2017 года, но только в пределах лимита ответственности по всем и каждому страховому случаю в размере 40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей, в период с «26» ноября 2017 года по «25» ноября 2020 года, но только в пределах лимита ответственности по всем и каждому страховому случаю в размере 100 000 000,00 (Сто миллионов) рублей и в период с «26» ноября 2020 года по «25» ноября 2021 года, но только в пределах лимита ответственности по всем и

Страхователь

Страховщик

1

каждому страховому случаю в размере **50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов) рублей.**

- 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны.
- 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.
9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре.
9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 10. ТРЕТЬИ ЛИЦА** 10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.
- 11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.
11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной претензией впоследствии не наступила
11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.
- 12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:** 12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

Страхователь



Страховщик



2

13. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ ДОГОВОРА:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

14. УВЕДОМЛЕНИЯ:

14.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом при соблюдении следующих условий:

14.1.1. уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора;

14.1.2. уведомление направлено в виде сообщения электронной почты. Стороны осуществляют отправку по следующим адресам электронной почты: со стороны Страхователя – rafikov@list.ru, со стороны Страховщика – OsoKazan@ingos.ru;

14.1.3. телефонная связь осуществляется по следующим телефонам: со стороны Страхователя – 8-967-745-79-97, со стороны Страховщика – 8(843) 567-27-67 доб. 474, 435.

15. ПОДПИСИ СТОРОН

**СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "ЭАЦ "ЛОГОС"**

От Страхователя:

Директор



Р.Ф. Рафиков

**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:

О.А. Сусарова
Начальник отдела страхования специальных рисков
Филиала СПАО «Ингосстрах» в РТ (Татарстан)
Доверенность № 3 от 15.01.2021 г.



ИНГОССТРАХ

ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-548-125257/22 от «21» ноября 2022 г.

Россия, г. Казань

- | | |
|----------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. СТРАХОВАТЕЛЬ: | 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Экспертно-аналитический центр "Логос"
Юридический адрес: 421001, РТ, г. Казань, ул. Адоратского, д. 4а, оф. 135
ИНН: 1657201731
E-mail: rafikov@list.ru
Тел.: 8-967-745-79-97 |
| 2. СТРАХОВЩИК: | 2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»
115035, Москва, ул. Пятницкая, д. 12, стр.2
Филиал СПАО «Ингосстрах» в Республике Татарстан (Татарстан)
E-mail: OsoKazan@ingos.ru
Тел.: 8(843) 567-27-67 доб. 474, 435
Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г. |
| 3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ
(СРОК ДЕЙСТВИЯ
ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ): | 3.1. С «26» ноября 2022 года по «25» ноября 2023 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. |
| 4. СТРАХОВАЯ СУММА
(ЛИМИТ
ОТВЕТСТВЕННОСТИ,
ФРАНШИЗА): | 4.1. Страховая сумма (лимит ответственности) по настоящему Договору по каждому страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000 (Десять миллионов) рублей.
4.2. Страховая сумма (Лимит ответственности) по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.8.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.
4.3. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается. |
| 5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ: | 5.1. Страховая премия устанавливается в размере 8 200 (Восемь тысяч двести) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «10» декабря 2022 года.
5.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.5.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон. |
| 6. РЕТРОАКТИВНЫЙ
ПЕРИОД: | 6.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «26» ноября 2015 года. |
| 7. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ: | 7.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования). Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что он Правила страхования получил, полностью проинформирован об условиях страхования, все условия врученных Правил ему разъяснены и понятны. |
| 8. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | 8.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;
8.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в |



Страховщик

1

результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.

9. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

9.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности.

9.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.4. Правил страхования и в настоящем Договоре.

9.3. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

9.4. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

10. ТРЕТЬИ ЛИЦА

10.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

10.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

10.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

11. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

11.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

11.2. Расходы, указанные в п.10.4.4. Правил страхования компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила.

11.3. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

11.4. Форма выплаты страхового возмещения - в денежной форме.

12. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

12.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

12.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

13. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ:

13.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнительных соглашений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

13.2. Согласованными способами взаимодействия Страхователя и Страховщика являются телефонная и почтовая связь, а также электронная почта. Контактные данные Страхователя и Страховщика указаны в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора.

13.3. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения, если страховой случай наступил вследствие причинения вреда, о факте которого было известно Страхователю до даты заключения настоящего Договора.

15. ПОДПИСИ СТОРОН:

**СТРАХОВАТЕЛЬ:
ООО "ЭАЦ "ЛОГОС"**

От Страхователя:
Директор



Р.Ф. Рафиков

**СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика: Е.В. Титова



Заместитель директора филиала СПАО «Ингосстрах»
В Республике Татарстан (Татарстан)
Доверенность № 1 от 15.01.2022 г.